

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet

Sannergata 5C
0557 OSLO
Gnr./Bnr.: 228/289
Oslo kommune

Rapportdato: 13.10.2026
Befaringsdato: 18.09.2026
Referansenummer: 15086085

Areal

Leilighet
Bruksareal: 62 m² (BRA-i: 60 m²)

Totalt bruksareal: 62 m² (BRA-i: 60 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Thomas Erichsen
97094272

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	18.09.2026
Referansenummer	15086085
Meglerforetakets oppdragsnummer	16-26-0231
Hjemmelshaver/selger	Thea Cecilie Gjestvang
Bygningssakkyndig inspektør	Thomas Erichsen
Tilstede på befaringen	Thea Cecilie Gjestvang
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	13.10.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Aksjeleilighet
Gate/vei adresse	Sannergata 5C
Postnummer/sted	0557 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	228/289
Borettslag / Sameie	Sannergata 5 AS
Tomt	Eiet tomt: 1077 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1942		

Tomtebeskrivelse
Aksjeleilighet tilhørende Sannergata 5 AS, beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Akjelaget består av 59 leiligheter. Aksjeselskapet har felles tomt opparbeidet med gressplener, trær, prydbusker og diverse beplantning. Felles områder har blant annet sittegrupper, sykkelparkering, grillplass og internveier av asfalt og skiferstein.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1942. Boligbygg over 6 etasjer samt kjeller. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong/murkonstruksjon. Utvendig fasade forblendet med pussede malte flater. Tilnærmet flat takkonstruksjon samt pulttak tekket med papp/membran (tak ikke besiktiget). Leiligheten har naturlig tilluftsventiler i vinduer. Naturlig avtrekksventiler på kjøkken og begge badene. Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer og balkongdører med karmer/ramme av tre fra 2018.

Oppvarming
Leiligheten er oppvarmet med radiatorer fra 2019 tilkoblet felles fjernvarmeanlegg og gulvvarme på begge badene. Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

Boligen inneholder
Leilighet beliggende i byggets 6.etasje. Adkomst via felles oppgang med heis og svalgang inn til leiligheten. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten består av entré, to bad, kjøkken/stue og soverom.

Utgang fra kjøkken/stue til syd-vendt balkong.

Utgang fra soverom til syd-vendt balkong.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom A		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	10	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	10	
		Ventilasjon	10	
Våtrom - Baderom B		Overflater vegger	11	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	11	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	11	
		Ventilasjon	11	
Kjøkken		Vannrør	12	
Tekniske anlegg		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	12	
Andre rom		Overflate himling	12	
		Overflate gulv	12	
		Innerdører	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
6. Etasje	60			60	8
	Entré, to bad, kjøkken/stue og soverom				Balkonger
Kjelleretasje		2		2	
		Kjellerbod			
SUM	60	2		62	8
	Total bruksareal: 62 m²				

Kommentar til arealmålingen

Ifølge huseier inneholder aksjelaget fellesarealer som kan benyttes av aksjeeierne. Det opplyses om felles delte arealer som: felles bakgård og fellesvaskeri.

Utgang fra kjøkken/stue til syd-vendt balkong på 4m². (TBA)

Utgang fra soverom til syd-vendt balkong på 4m². (TBA)

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 2m² merket med nr. 35. (BRA-e)

Leiligheten disponerer to loftboder rett utenfor leiligheten på 2m² og 5m², merket med nr 35.

Arealet i loftbodene måles til 2m² og 5m² (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealene måleverdige som bruksareal.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. 2,26 meter på badene og mellom 2,65-2,67 meter på resten av rommene.

Parkeringsplasser etter gjeldene bestemmelser for akjelaget og gateparkering etter gjeldende bestemmelser for området.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 21.09.26.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plan og fasetegning fra oppføring av balkonger, datert 15.09.2017. Fremlagt plantegning fra ombyggingsår/sammenslåingen av leiligheter, datert 09.04.1990. Fremlagt snitt- og fasetegning fra byggeår datert 28.10.1941.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende renovering av badene i boligblokk, datert 16.03.2007. Fremlagt ferdigattest vedrørende oppføring av nye balkonger, datert 30.04.2018. Fremlagt ferdigattest vedrørende sammenslåing av leiligheter i 6.etasje, datert 06.11.2000.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Følgende dokumentasjon over arbeider utført de siste fem år er fremlagt: Fremlagt faktura vedrørende: Soverom ved seng Trekke pr fra eksisterende stikk bak seng til andre side av seng, montere stikk 4 veis og bryter fra 4 veis, bryter til nattborslampe i tak som kunde har kjøpt selv Gang stikk Bytte ut koblingsboks til fordel for stikk 0,02 ohm kontinuitet |Stikk stue|Flytte bryter kontor |Feste stikk kontakt som var løs| Flytte bryter 20 cm for skaphylle, datert 2022-03-22. Fremlagt faktura vedrørende Flytte vanntilførsel til dusj, demontere og montere 2 vask med skap på to bad, Flytte vaskemaskin til motsatt vegg, montere slukrist, hente materialer og montere dusjdør, datert 15.03.2022. Fremlagt faktura vedrørende: Bad 1 med toalett: Trekke pr fra eksisterende stikkontakt på bad ved dør karm og legge kabel under vask og bort til vaskemaskin stikk. Bad 2 med dusj Trekke kabel med kanal fra lampe punkt og ned til vanntettstikk for barebermaskin 0,9 ogm kontinuitet Soverom ved seng: Trekke pr fra eksisterende stikk bak seng til andre side av seng, montere stikk 4 veis og bryter fra 4 veis, bryter til nattborslampe i tak som kunde har kjøpt selv. Gang stikk Bytte ut koblingsboks til fordel for stikk 0,02 ohm kontinuitet |Stikk stue|Flytte bryter kontor: |Feste stikk kontakt som var løs|Flytte bryter 20 cm for skaphylle, datert 2022-03-22.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Følgende dokumentasjon over arbeider utført på våtrom er fremlagt: Fremlagt faktura vedrørende: Bad 1 med toalett: Trekke pr fra eksisterende stikkontakt på bad ved dør karm og legge kabel under vask og bort til vaskemaskin stikk. Bad 2 med dusj: Trekke kabel med kanal fra lampe punkt og ned til vanntettstikk for barebermaskin 0,9 ogm kontinuitet, datert 2022-03-22. Fremlagt faktura vedrørende 1 Rørlegger service HH. flytte vanntilførsel til dusj, demontere og montere 2 vask med skap på 2 bad, flytte vaskemaskin til motsatvegg, montere slukkrist, hente materialer, montere dusjdør, datert 2022-03-15.

FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2022. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. Arbeider utført: Bad 1 med toalett: Trekke pr fra eksisterende stikkontakt på bad ved dør karm og legge kabel under vask og bort til vaskemaskin stikk Bad 2 med dusj: Trekke kabel med kanal fra lampe punkt og ned til vanntettstikk for barebermaskin Soverom ved seng : Trekke pr fra eksisterende stikk bak seng til andre side av seng, montere stikk 4 veis og bryter fra 4 veis, bryter til nattborslampe i tak som kunde har kjøpt selv Kontor : Trekke pr over dørkarm og bort til kontor bord montere 6 veis stikk, datert 2022-03-22.

Rapport

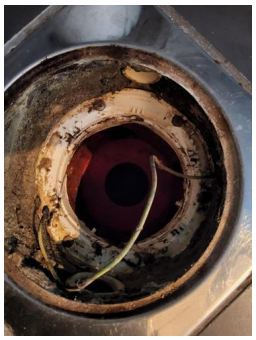
Våtrom - Baderom A

Våtrommet er renovert i regi av aksjelaget i 2007. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himling av malt slett flate. Vegghengt servantinnredning med skuffer og ett-greps armatur. Vegghengt speil med stikkontakt på vegg. Synlige vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Avtrekksventil er plassert i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning

TG 1	Lekkasjesikkerhet	Ved tilfeldig valgt punkt er nivåforskjell (høydeforskjellen fra topp overflate gulv ved døråpning til topp overflate gulv ved slukrist) målt til 24mm. Målene er tilfredsstillende iht regelverket.
TG 2	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Det ble gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader. Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk baderom A

Våtrom - Baderom B

Våtrommet er renovert i regi av aksjelaget i 2007. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himling av malt slett flate. Dusjhjørne med leddet glassdør med dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånddusj og regndusj. Vegghengt servantinnredning med dører og ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med stikkontakt på vegg. Synlige vannrør av kobber og typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Avtrekksventil er plassert i himling.

Oppgraderinger utført i 2022:
Nye gulvfliser og servant med armatur.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning	
TG 1	Lekkasjesikkerhet	Ved tilfeldig valgt punkt er nivåforskjell (høydeforskjellen fra topp overflate gulv ved døråpning til topp overflate gulv ved slukrist) målt til 26mm. Fallforholdet er tilfredsstillende iht regelverket. Målene er tilfredsstillende iht regelverket.
	Sanitærutstyr og innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
TG 2	Overflater vegger	Det er registrert riss/sprekk i fliser ved den nederste raden. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
	Ventilasjon	Avtrekkseffekten ble testet ved hjelp av et papir og vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at mangelfull ventilasjon kan gi økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal utbedring kan iverksettes når dette blir nødvendig. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Det ble gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader. Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk baderom B

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stue fra 2019. Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av kompositt. Underlimt oppvaskkum med ett-greps armatur. Flislagt mellom overskap og underskap. Benkeskapsbelysning under overskap med stikkontakter. Integrerte hvitevarer. Kullfilterventilator plassert i overskap. Synlige vannrør typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjestopper og komfyrvakt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning	
TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Tekniske anlegg

Synlige vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlig avløpsrør av plast og støpejern. Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert bak inspeksjonsluke i kasse på begge badene. Leilighetens stoppekraner er plassert bak inspeksjonsluke i kasse på begge badene. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer fra 2019 tilkoblet felles fjernvarmeanlegg og gulvvarme på begge badene. Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann. Leiligheten har naturlig tilluftsventiler i vinduer. Naturlig avtrekksventiler på kjøkken og begge badene.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran	
TG 1	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerstammer mangler kursoversikt og merking av rørføringer (forholdet er ikke vurdert som et vesentlig avvik).
TG 2	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	Radiatorer og nyere deler av røropplegget er vurdert til TG 1. Det gamle røropplegget til radiatorene har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater av malte slette flater og spilevegg med innfelt lys i gang. Himlingsflater av malt slette flater. Slette innerdører. Garderobeskap i gang og soverom.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate vegg - Ventilasjon	
TG 2	Overflate himling	Himlingsflate i entré bærer noe preg av slitasje og har enkelte mindre skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
	Overflate gulv	TG1 Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. TG2 Det er registrert knirk i deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette er nødvendig.
	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	6. Etasje	
TG 1	6. Etasje	På kjøkken/stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10mm. På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 13mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer og balkongdører med karmer/ramme av tre fra 2018.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming	
TG 1	Ytterdører og omramming	Det registreres følgende avvik på entrédør: Døren har ett par småskader/hakk. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Balkonger - Kjøkken/stue

Utgang fra stue til syd-vendt balkong på 4m². Balkong av metallkonstruksjoner belagt med terrassebord. Rekkverk av metall. Rekkverkshøyden er på tilfeldig sted målt til 1,21 meter. Yttervegg av pusset malt flate.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter	
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Balkonger - Soverom

Utgang fra stue til syd-vendt balkong på 4m². Balkong av metallkonstruksjoner belagt med terrassebord. Rekkverk av metall. Rekkverkshøyden er på tilfeldig sted målt til 1,21 meter. Yttervegg av pusset malt flate.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter	
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra ukjent årstall, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført på kjøkkenet og deler av våtrommene. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskapene er plassert ute ved svalgang med automatsikringer, hovedsikkring, jordfeilbryter, jordfeilvarsler og strømmåler.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Ikke relevant

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Ja. Det er fremlagt byggetegninger som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



.....

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 97094272

Egenerklæring

Sannergata 5C, 0557 OSLO

06 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sannergata 5C	Sannergata 5C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Tok over/betalte Desember 2021, Vant budrunden i oktober 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

5 år

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 6603683

Informasjon om selger

Selger

Gjestvang, Thea Cecilie

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rørlegger: Ny innredning og nye armaturer, flytting av dusj og vaskemaskin. Tilhørende rørarbeider

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Skandterm AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2022

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Flis på flis: Utvidelse av dusj og nye fliser på gulv i lite bad.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

husker ikke

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2018

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fasade pusset opp, nstalasjon av balkonger, samt nye vinduer og balkongdører.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Utført av boretslaget

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye strømuttak og endrende føringsveier i forbindelse med ny planløsning.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elmesteren

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2018

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tidligere eier: Dokumentasjon datert: 17.05.2018, arbeidene gjelder: Opplegg for stikkontakter i leilighet. Opplegg for 6-veis stikkontakt bak tv. Opplegg for tv-uttak i stue, datapunkt i gangen. Bryter punkter for lys i stue, kjøkken og gang. Montering av taklamper.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Uvisst

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rørarbeider i forbindelse med endrede plasseringer på bad og nye armaturer og dusjhode.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Skandterm AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2018

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Dokumentasjon fra 23.03.2018: Demontering av 3stk varme radiatorer. Stengeventiler etablert på kjøkken radiator kurs. Utført og dokumentert av tidligere eier

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Dokumentert av tidligere eier, men firma er ikke oppgitt.

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

13.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.3.2 **Årstall**

2018

13.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Faktura datert : 27.11.18 arbeidene gjelder: Frakoblet og plugget kjøkken. Påsatt vann og kontrollert tett OK. 11.01.19. Montert egne avstengingskraner for kjøkken. Montert kjøkkenkran, bunnventil og kjøkkenvannlås. Montert waterguard vannrsikirng og lagt ut følerledning til vannsikring. Tilkoblet vann og avløp. Påsatt vann og testet kran og avløp, waterguard og oppvaskmaskin - OK.

13.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Doumentert av tidligere eier.

13.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2018

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Dokumentasjon fra 23.03.2018: Demontering av 3stk varme radiatorer. Stengeventiler etablert på kjøkken radiator kurs.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Dokumentert av tidligere eier.

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2014

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Borettslaget gikk fra Oljefyr til fjernvarme.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Uvisst

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Noe i oppgang A.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Borettslaget planlegger å utbedre taket - Ikke vaslet at det vil øke felleskostnadene.
Lokalet i 1 etg. skal leies ut - Vil gi ekstrainntekter til boretslaget.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

I kjeller i oppgang A er det registrert sjevheter. Styret tror en eventuell utbedring vil bli dekket av forsikring. Utbedring er ikke planlagt.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 75449071

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Thea Cecilie Gjestvang	**2026-10-06**

Identification

Thea Cecilie Gjestvang

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

Energiattest



Adresse **Sannergata 5B, 0557 OSLO**	
Dato for energimerking **13.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368544**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80573677**
Gårdsnummer **228**	Bruksnummer **289**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0602**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1942**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **62,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **126,79**

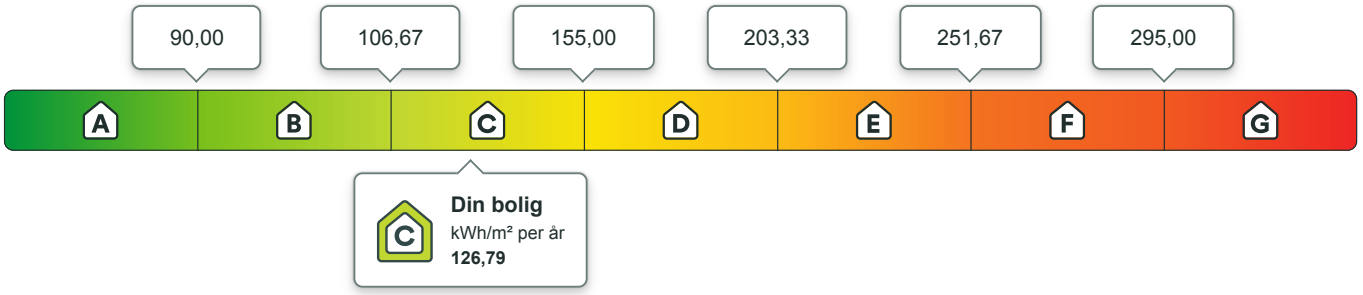
Sannergata 5B, 0557 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
14 687,68	**126,79**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Sannergata 5B, 0557 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Sannergata 5B, 0557 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 2: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 3: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 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: 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 11: 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 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: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Husordensregler for Sannergata 5 AS Våren 2021

Følgende regler erstatter alle tidligere skriv vedrørende husordensregler i sameiet.

Til orientering behandler vedtekter grunnleggende områder som borett, forkjøpsrett, behandlingsregler, utleieregler, vedlikeholdsplikt og lignende. Husordensregler regulerer den daglige adferden i borettslaget og er mer praktisk orientert. Reglene skal sikre beboernes orden, ro og trivsel i hjemmet. Alle beboere plikter å følge både vedtekter og husordensregler. Overtredelser blir betraktet som brudd på borettslagets regler. Ved brudd på vedtekter eller husordensregler kan styret iverksette sanksjoner og videreføre nødvendige kostnader bruddet medfører til den enkelte beboer/aksjonær.

Informasjonsskriv fra styret via mail, Facebook, brev og SMS er å regne som gjeldene regler.

Fellesområder

1. Oppganger og kjellerrom skal holdes frie for beboerens personlige eiendeler. Det oppfordres til at sko settes på innsiden av inngangsdøren.

2. Beboere forplikter seg til å selv vaske platåer og trappesatser ved tilgrising utover det som kan ansees som normalt.

3. Inngangsdører og kjellerdører skal holdes lukket og låst til enhver tid.

4. Lys i kjeller skal slukkes når kjelleren forlates.

5. Beboere plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg tilhørende borettslaget.

6. Sykler, sparkesykler eller lignende fremkomstmidler parkeres der det er sykkelstativ i gården, eller egen bod. Sykler låst til rekkverk eller lignende risikerer å bli fjernet på eiers egen regning og risiko.

7. Leide sparkesykler og lignende fremkomstmidler skal bli frasatt utenfor eiendommen. Styret henvises til at de blir plassert slik at de ikke er til hinder for gående eller annen trafikk.

8. Parkering av biler i gården er kun tillatt etter gjeldende skilting og på henviste plasser.

9. Sosiale sammenkomster i uteområdene oppfordres til å opphøre eller relokalisere senest kl 22.00, alle dager.

Avfallshåndtering

1. Avfallshåndtering, både papir og restavfall, skal kastes etter kommunens egne retningslinjer og skilting ved avfallsbrønnene.

2. Spesialavfall som maling, kjemikalier, olje og lignende skal ikke kastes på borettslagets eiendom, men fraktes vekk av beboer. Det samme gjelder større ting som møbler, byggemateriale og elektriske artikler.

3. Isekk eller lignende avfallsløsninger er ikke tillatt på eiendommen.

Balkong/terrasser

1. Risting av tøy og tepper fra balkong/terrasse eller soveromsvindu er ikke tillatt.

2. Balkongkasser skal henges på innsiden av rekkverk.

3. Balkongflagg skal sikres godt. Styret oppfordrer til at flagg skal henge ute etter gjeldene flaggregler. Ta hensyn til naboer ved heising av andre flagg enn det norske.

4. Grilling på balkong/terrasse er tillatt, under forutsetning av at det er gassgrill eller elektrisk grill.

Dyrehold

1. Hund og katt er godtatt i borettslaget (det er ikke behov for godkjenning av styret).

Hundehold forutsetter at

- Hunden ikke lager sjenerende støy.
- Hundeeier sørger for fjerning av ekskrementer på uteområdene.
- Skader som en hund måtte forårsake er hundeeiers ansvar.

Kattehold forutsetter at

- Katten ikke oppholder seg i oppgang eller kjeller.

Dersom forutsetningene brytes, kan styret kreve dyret fjernet.

2. Mating av fugler og andre dyr fra balkong eller fellesområder er ikke tillatt.

Ro og øvrig hensyn

1. Det skal være alminnelig nattero på hverdager mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. På fredager og lørdager skal det være ro etter kl. 00.00. Det oppfordres til å vise hensyn etter kl 20.00 på hverdager. Dette innbefatter bruk av boremaskiner, hammer og lignende, samt musikk og unødig larm.

2. På søndager og øvrige helligdager skal det være alminnelig ro hele dagen.

3. Ved større sammenkomster oppfordres beboere til å sende ut nabovarsel via borettslagets gruppe på Facebook, og/eller ved lapper på egnet område i fellesarealene.

Ventilasjon og sigarettlukt/røyk

1. Utlufting fra leiligheten skal ikke skje til oppgangen.

2. Alle beboere plikter å sørge for at det naturlige avtrekket på bad ikke tettes eller forhindres.

3. Styret oppfordrer til bruk av kjøkkenvifte med kullfilter for å minimere luktspredning i bygget.

4. Ved røyking ta hensyn til luktspredning via vinduer.

Vaskeri

1. Vaskeriet skal kun benyttes av beboere og etter gjeldende vaskeordning.

2. Vaskeriet er stengt etter kl. 22.00, alle dager.

Det oppfordres til at alle tar hensyn til hverandre. Ved brudd på husordensreglene oppfordres beboere til å håndtere dette minnelig seg imellom. Ved alvorlige tilfeller, eller ved gjentatte klager, kan klagen rettes til styret. Hvis ikke klagen krever øyeblikkelig inngripen, sendes klagen skriftlig via e-post til styret@sannergata5.no med beskrivelse av hendelsesforløp og hva klagen går ut på.

Ved fare for liv og helse ring nødetatene.

Styret, våren 2021

VEDTEKTER

for AS SANNERGATEN 5, org nr 933 120 260

vedtatt på generalforsamling den 27.04. 2006
Sist endret på generalforsamling 15.05.2018

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Sannergata 5 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 100 800,- fordelt på 63 aksjer á kr1 600,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Aksjenr. 53, 62 og 63 tilknyttet næringslokalene kan også eies av juridiske personer/selskaper.
Eier av næringslokalet forplikter seg til å stille garanti på 2 x folketrygdens grunnbeløp, for eventuelle skader forvoldt av næringsseksjonen. For øvrig gjelder de samme forpliktelser og rettigheter som beskrevet i vedtektene, for næringslokalet som for de øvrige aksjeeierne/beboerne.

Det skal ikke drives virksomhet som utested/restaurant/serveringssted, eller øvrig virksomhet som kan medføre støy og øvrige ulemper for beboerne/andelseierne.

Salg/overdragelse av næringslokalene skal godkjennes av styret. Styret kan imidlertid ikke nekte overdragelsen uten saklig grunn.

(4) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Styret har ansvar for at ikke hele styret skiftes ut i samme år for å sikre kontinuitet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullern v/Johan Alfredsson
Griniveien 10, 0756 OSLO
E-post: ja@eie.no

Deres ref.: 50260324 . Vår ref.: 5321-1-35 Dato: 21.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Sannergaten 5
Organisasjonsnr:	933120260
Aksjonær:	Gjestvang, Thea Cecilie
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	35
Aksjeboenhetsnumer:	00056
Adresse:	Sannergata 5 C, 0557 OSLO
Aksjenummer:	35, 36
Gnr.	228
Bnr.	289

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6603683.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene inkl. v.vann og fyring. Selskapet har inngått avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til selskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuelle manglende innbetaling av felleskostnadene. Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse - selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er derfor viktig at megler kontakter oss før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt noen slik restanse i dette tilfellet. Videre bør selger gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse kan bli etterfakturert. Det er mulig å innfri gjelden 2 x i året, ved hovedforfall 30.9 og 30.3. Beløpet må være oss ihende senest 10 dager før. IN-ordning kun på et av lånene(Gjelder Lånenr.: 98297570419). Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten på boligen til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten. Ikke alle leiligheter har balkong. Egen kategori på felleskostnadene ""balkonglån"" for de leiligheter som har. Har kassekreditt kr 200.000 Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Det planlegges en rehabilitering av taket i samarbeid med nabo-boligselskapene. Kontakt styret for mer informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207570419
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,00%
Restsaldo:	5 534 852,00
Innfrielsesdato:	30.12.2036
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207667757
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,00%
Restsaldo:	3 398 753,00
Innfrielsesdato:	29.02.2048
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207737755
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,00%
Restsaldo:	6 220 188,00
Innfrielsesdato:	30.09.2043
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208145746
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,00%
Restsaldo:	220 159,00
Innfrielsesdato:	30.06.2028
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 143,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820757041; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820757041; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	5 299,00	
Balkonglån	844,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	155,-
Fradragsberettigede kostnader:	16 012,-
Annen formue:	24 287,-
Gjeld:	259 914,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207570419
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207667757
Restsaldo:	121 392,12
Kapitalkostnader:	840,23
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207737755
Restsaldo:	127 736,65
Kapitalkostnader:	998,41
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208145746
Restsaldo:	4 522,63
Kapitalkostnader:	218,61
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 253 651,40,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thomas Wiik pr. e-post: thomas.wiik@obos.no eller telefon: 22 98 89 56.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:

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

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Janne Britt Hauge, e-post: sannergt5@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Protokoll til årsmøte 2026 for AS SANNERGATEN 5

Organisasjonsnummer: 933120260
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. mai kl. 09:00 til 14. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Thomas Wiik er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tina Cecilia Isabelle Hodee er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Janne Britt Hauge (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Janne Britt Hauge

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anna Kristine Lund (19 stemmer)
Bård Stordahl (18 stemmer)
Maja Testad (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anna Kristine Lund
Bård Stordahl
Maja Testad

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5321
AS SANNERGATEN 5

Velkommen til årsmøte i AS SANNERGATEN 5

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. mai kl. 09:00 og lukker 14. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5321

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i AS SANNERGATEN 5

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Thomas Wiik er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tina Cecilia Isabelle Hodee er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5321 AS Sannergaten 5.pdf
2. Årsregnskap 2025 - Sannergaten5 AS.pdf
3. Årsregnskap 2025 - Sannergata Øvre Foss Felles.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Janne Britt Hauge

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

- Anna Kristine Lund
- Bård Stordahl
- Maja Testad

Styrets årsrapport

Styret i Sannergata 5 legg med dette fram årsrapporten for verksemda i 2025. Arbeidet i året som har gått har vore prega av vedlikehald av fasaden, fokus på brannsikkerheit, handtering av naboforhold og omfattande planlegging av framtidig vedlikehald på bygningsmassen.

Det er gjennomført **4 styremøte** i løpet av året. Hovudfokuset i møta har vore løpande drift, vurdering av næringsverksemd i 1. etasje, bumiljøsaker og handtering av tilstandsrapporten for taket.

Vedlikehald og fasade

- **Tagging:** Me har hatt nulltoleranse for tagging i 2025. Styret har nytta ein fast leverandør som fjernar tagging umiddelbart etter at det blir oppdaga. Dette har vore eit effektivt tiltak for å halde bygget reint og representativt.
- **Restaurering av tak:** I 2025 vart det gjennomført ein grundig tilstandskontroll av taket. Rapporten konkluderte med at taket er i så dårleg stand at ei full restaurering er naudsynt. Styret har brukt året på å greie ut prosjektet, og arbeidet er planlagt utført i løpet av 2026.

Næringslokale i 1. etasje

Styret har i 2025 behandla fleire søknader om verksemd i 1. etasje. To av søknadene vart avslåtte. Hovudårsaka til avslaga var manglande tekniske løysingar i søknadene, spesielt knytt til støy og ventilasjon. Styret vurderer det som kritisk at verksemd i desse lokala ikkje fører til teknisk slitasje eller ulempe for beboarane i etasjane over.

Tryggleik og brannvern

- **Brannbefaring:** Den årlege brannbefaringa vart gjennomført i 2025 for å sikre brannsikkerheita til alle beboarar. Alle system er sjekka og funne i orden. Me minner samstundes om at rømmingsvegar og fellesareal må haldast frie for private eigedelar.

Buerfaring og naboforhold

Styret har i løpet av året handtert ulike førespurnader og saker frå bebuarane. Det har til tider vore ein del klager knytt til støy, både i samband med festlege lag og oppussing i enkelte leilegheiter.

Styret vil minne om følgjande:

- **Hensyn:** Me bur tett, og det er viktig at alle viser respekt for naboane sine når det gjeld lydnivå.
- **Varsling:** Ved planlagd oppussing eller aktivitet som medfører ekstra støy, skal naboane varslast i god tid på førehand (til dømes ved oppslag i oppgangen).

Økonomi og drift

Sameiget har i 2025 hatt ein stabil økonomi. Me har disponert midlane i tråd med budsjettet, med særleg fokus på førebuing til dei kommande kostnadene knytt til takrestaureringa. Avtalar om trappevask og vaktmeistertenester har vorte følgde opp og fungerer etter hensikta.

Framtidsutsikter

I 2026 vil hovudfokus vera gjennomføringa av takrestaureringa. Styret vil også halde fram med det førebyggjande vedlikehaldet og handteringa av tryggleikssaker (innbrottssikring) som har oppstått i byrjinga av det nye året.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i AS SANNERGATEN 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS SANNERGATEN 5.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets 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.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 selskapet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7Y0GC-CGHHY-ZQUAN-W2EDS-A675D-HA2MT

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 83.108.xxx.xxx
2026-03-28 21:50:30 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7Y0GC-CGHHY-ZQUAN-W2EDS-A675D-HA2MT

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

AS SANNERGATEN 5
ORG.NR. 933120260, KLIENTNR. 5321

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	725 659	0	0	727 000
Innkrevde felleskostnader	2	3 380 280	4 122 037	4 112 000	3 380 280
Andre inntekter	3	195 643	190 234	190 000	190 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 301 582**	**4 312 271**	**4 302 000**	**4 297 280**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 536	-14 100	-14 000	-14 000
Styrehonorar	5	-96 000	-100 000	-100 000	-96 000
Avskrivninger	14	-19 026	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 342	-7 910	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-99 290	-94 753	-100 000	-104 500
Konsulenthonorar		-13 848	-19 942	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-174 323	-102 796	-210 000	-210 000
Forsikringer		-226 529	-200 519	-225 000	-249 720
Kommunale avgifter	8	-518 632	-477 780	-523 000	-548 902
Kostnader sameie	23	-721 834	-727 073	-737 000	-737 000
Energi/fyring	9	-30 435	-26 491	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-158 073	-143 280	-208 000	-214 240
Andre driftskostnader	10	-169 534	-137 371	-160 000	-163 480
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 254 401**	**-2 052 016**	**-2 329 000**	**-2 390 202**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**2 047 181**	**2 260 255**	**1 973 000**	**1 907 078**
DRIFTSRESULTAT		**2 047 181**	**2 260 255**	**1 973 000**	**1 907 078**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 538	3 134	0	0
Finanskostnader	12	-987 506	-1 056 775	-1 015 000	-895 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-979 968**	**-1 053 641**	**-1 015 000**	**-895 000**
ÅRSRESULTAT		**1 067 213**	**1 206 614**	**958 000**	**1 012 078**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		1 067 213	1 206 614		

AS SANNERGATEN 5
ORG.NR. 933120260, KLIENTNR. 5321

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 883 566	1 902 592
Tomt		195 832	195 832
SUM ANLEGGSMIDLER		**2 079 398**	**2 098 424**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		67 034	59 520
Andre kortsiktige fordringer	15	283 242	195 070
Driftskonto OBOS-banken		344 780	605 338
Sparekonto OBOS-banken		503 029	30
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	22	271 978	342 998
SUM OMLØPSMIDLER		**1 470 063**	**1 202 956**
SUM EIENDELER		**3 549 460**	**3 301 379**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	100 800	100 800
Udekket tap	17, 18	-12 912 100	-13 979 313
SUM EGENKAPITAL		**-12 811 300**	**-13 878 513**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	15 929 733	16 662 905
Annen langsiktig gjeld	20	138 700	138 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		**16 068 433**	**16 801 605**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		14 887	29 643
Påløpte renter		5 016	5 646
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	23	271 978	342 998
Annen kortsiktig gjeld	21	446	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**292 327**	**378 287**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 549 460**	**3 301 379**
Pantstillelse	22	26 263 700	26 263 700
Garantiansvar	23	814 906	770 782

Oslo, 18.03.2026
Styret i As Sannergaten 5

Janne Britt Hauge /s/ Camilla Sofie Kolderup /s/ Anna Kristine Lund /s/

Bård Christer Stordahl /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til

borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 096 696
Balkonglån	283 584
Kapitalkostnader IN I	728 588
Reg.kapitalkostnader IN I	-2 929
Fratrekk kapitalkostnader	-725 659
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 380 280**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Leie av plass til basestasjon	166 876
Konvertert	28 767
SUM ANDRE INNTEKTER	**195 643**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 536
SUM PERSONALKOSTNADER	**-13 536**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-96 000
SUM STYREHONORAR	**-96 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 386

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 342
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 342**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-31 589
Drift/vedlikehold elektro	-8 030
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-37 125
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 189
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 590
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 800
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-174 323**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-9 510
Vann- og avløpsgebyr	-315 736
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-193 144
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-518 632**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-30 435
SUM ENERGI / FYRING	**-30 435**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-998
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 463
Lyspærer og sikringer	-2 970
Vaktmestertjenester	-703
Renhold ved firmaer	-99 293
Andre driftskostnader	-13 146
Service avt. og livsstilkonsept	-23 750
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 386
Telefon, annet	-398
Bank- og kortgebyr	-2 430
Øreavrunding	3
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-169 534**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 494
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 999
Andre renteinntekter	2 045
SUM FINANSINNTEKTER	**7 538**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-363 864
Pantegjeldsrenter	-211 119
Pantegjeldsrenter	-390 613
Pantegjeldsrenter	-21 868
Renter på leverandørgjeld	-42
SUM FINANSKOSTNADER	**-987 506**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 883 566
SUM BYGNINGER	**1 883 566**

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Bygning		
Tilgang 2024	1 902 592	
Avskrevet i år	-19 026	
		1 883 566
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 883 566**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-19 026**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

SE Sannergata Øvre Foss Felles, avregning 2025	90 655
SE Sannergata Øvre Foss Felles, avregning 2024	99 248
SE Sannergata Øvre Foss Felles, avregning 2023	-30 498
SE Sannergata Øvre Foss Felles, avregning 2022	123 837
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**283 242**

NOTE 16
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	100 800
SUM AKSJEKAPITAL	**100 800**

Fordelt på 63 aksjer x 1600.
Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

NOTE 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-13 427 652
Egenkapital fra IN tidligere	792 682
Egenkapital fra IN 2025	0
Reduksjon EK fra IN	-277 129
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-12 912 100**

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

NOTE 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,75%. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2017	-9 747 759	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 768 986	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	361 795	
Nedbetalt tidligere, IN	792 682	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-5 824 296
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2018	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 477 359	
Nedbetalt i år	71 679	
		-3 450 962
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,75 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2018	-7 929 683	
Nedbetalt tidligere	1 376 063	
Nedbetalt i år	193 750	
		-6 359 870
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,75 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2023	-500 000	
Nedbetalt tidligere	99 447	
Nedbetalt i år	105 948	
		-294 605
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-15 929 733**

NOTE 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-138 700
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-138 700**

NOTE 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	-446
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-446**

NOTE 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	15 929 733
Beregnede IN-forpliktelser	515 553
TOTALT	**16 445 286**

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

Bygninger	1 883 566
Tomt	195 832
TOTALT	**2 079 398**

NOTE 23
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 44,5 % av Sannergata Øvre Foss Felles.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sannergata Øvre Foss Felles. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sannergata Øvre Foss Felles og utgjør kr 814 906.

Selskapets andel i Sannergata Øvre Foss Felles vises i balansen, både under eiendels- og gjeldssiden, under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget".

Selskapets andel av driftskostnadene i Sannergata Øvre Foss Felles er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

SAMEIET SANNERGATA-ØVRE FOSS FELLESREGNSKAP
ORG.NR. 985080968, KLIENTNR. 5322

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 821 228	1 655 652	1 821 600	1 821 600
Andre anlegg	8	-426 751	0	0	0
Andre inntekter	3	60 803	41 240	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 455 280**	**1 696 892**	**1 871 600**	**1 871 600**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	12	-30 533	-30 533	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 346	-5 489	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-27 423	-26 170	-28 000	-29 260
Konsulenthonorar		-12 240	-14 833	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-33 717	-71 195	-70 000	-70 000
Andre anlegg	8	223 031	0	0	0
Energi/fyring	9	-1 273 637	-1 251 958	-1 315 000	-1 315 000
Andre driftskostnader	10	-249 371	-252 326	-217 400	-223 164
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 459 876**	**-1 698 144**	**-1 694 400**	**-1 701 664**
DRIFTSRESULTAT		**-4 595**	**-1 252**	**177 200**	**169 936**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 595	1 252	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**4 595**	**1 252**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**0**	**0**	**177 200**	**169 936**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	0		

SAMEIET SANNERGATA-ØVRE FOSS FELLESREGNSKAP
ORG.NR. 985080968, KLIENTNR. 5322

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	198 466	228 999
SUM ANLEGGSMIDLER		**198 466**	**228 999**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		113	0
Driftskonto OBOS-banken		213 108	541 782
Sparekonto OBOS-banken		403 219	0
SUM OMLØPSMIDLER		**616 440**	**541 783**
SUM EIENDELER		**814 906**	**770 782**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	0	0
SUM EGENKAPITAL		**0**	**0**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		178 400	337 995
Annen kortsiktig gjeld	14	636 506	432 786
SUM KORTSIKTIG GJELD		**814 906**	**770 782**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**814 906**	**770 782**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2026
Styret i Sameiet Sannergata-øvre Foss Fellesregnskap

Erlend Dvergsdal /s/ Sigvor Kristine Rullestad /s/ Hans-Olav Toft /s/

Janne Britt Hauge /s/

BESKYTTET

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 821 228
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 821 228**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Andel uteområdet 2025	60 803
SUM ANDRE INNTEKTER	**60 803**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-40 000
SUM STYREHONORAR	**-40 000**

BESKYTTET

NOTE 6	
REVISJONSHONORAR	
Revisjon	-10 346
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 346**

NOTE 7	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold VVS	-7 575
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 730
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-17 350
Kostnader dugnader	-4 062
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-33 717**

NOTE 8	
ANDRE ANLEGG	
Leieinntekter	-426 751
KOSTNADER	
Diverse kostnader	223 031
SUM KOSTNADER	**223 031**
SUM ANDRE ANLEGG	**-203 719**

NOTE 9	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-13 686
Fjernvarme	-1 259 951
SUM ENERGI / FYRING	**-1 273 637**

NOTE 10	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-21 365
Vaktmestertjenester	-156 136
Renhold ved firmaer	-15 225
Snørydding	-24 405
Gressklipping	-30 170
Bank- og kortgebyr	-2 070
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-249 371**

NOTE 11	
FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 263
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 219
Andre renteinntekter	113
SUM FINANSINNTEKTER	**4 595**

NOTE 12	
Miljøstasjon	
Tilgang 2022	305 332
Avskrevet tidligere	-76 333
Avskrevet i år	-30 533
	198 466
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**198 466**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-30 533**

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

NOTE 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

AS Sannergaten 5, avregning 2025	-283 242
AS Øvre Foss 6, avregning 2025	-148 297
Øvre Foss 8 AS, avregning 2025	-204 967
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-636 506**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 11.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.05.26
Selskapsnummer: 5321 **Selskapsnavn:** AS SANNERGATEN 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Thomas Wiik er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tina Cecilia Isabelle Hodee er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Janne Britt Hauge

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Anna Kristine Lund

☐ Bård Stordahl

☐ Maja Testad

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

598100 598200 598300

6644800 6644700 6644600

Parkeringsanlegg under terreng
Sak 88/86 (S-2255)

Friområde
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1.10.87

Byggeområde for industri
U 0.7 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87

Felles avkj. Sak 88/86 (S-2255)

Anlegg- og riggområde S-5058

S-172GO, 4.6.42 ØB.III

Felles gårdsplass
266/70 (S-905)

Garasje og parkering
266/70 (S-905)

Felles avkjørsel
266/70 (S-905)

Garasje
266/70 (S-905)

Byggeområde for kontor-, lager og industribebyggelse med bensinstasjon
266/70 (S-905)

Byggeområde for kontor-, lager og industribebyggelse
266/70 (S-905)

Forhage
266/70 (S-905)

Fortau 151/79 (S-179GO)

Kollektivfelt 151/79(S-179GO)

Trafikkplan 151/79 (S-179GO)

Busslomme

Sannergata

S-905

Gang- og sykkel

Gr. for underj. garasje

Gr. for underj. anlegg og garasje

Fortau S-5007

Hesselbergs gate
S-179GO, 22.12.42

Schleppegrells gate

Nini Roll Ankers plass

Markveien

Øvrefoss

Paulus sykehjem

Tomt for bygning med almennyttig formål + garasjeanlegg (boligp:)
Maks. U 1,5
S-2425, 18.10.79
Se reg. best.
Disp. plan
Bystyrets vedt. 11.3.81

Forretning/o_institusjon (sykehjem,omsorgsboliger) /bevertning
S-4965, 27.9.17
se reg.best.

Byggeområde for boliger
Disp.plan Grunerløkka
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937,1.10.87
Disp.plan, Bystyrets vedt. 11.3.81
Disp.plan Grunerløkka
sak 326/79, Ark.512,4 A
Se sak 95/80,Omr.12, Byforn.generelt

Byggeområde for boliger
Disp. plan Grunerløkka
S-2255,28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Disp.plan, Bystyrets vedt. 11.3.81
Disp. plan Grunerløkka
sak 326/79, Ark.512,4 A
Se sak 95/80, Omr.12, Byforn. generelt

Byggeområde for boliger
Disp.plan Grunerløkka
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Disp.plan, Bystyrets vedt. 11.3.81
Disp.plan Grunerløkka
sak 326/79 ark:512. 4 A

Byggeområde for boliger
U.1,5
S-2688,2.11.88
Se reg.best.

Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87

Friområde
S-2255, 28.7.77
Disp. plan Grunerløkka
Disp. plan, Bystyrets vedt.11.3.81
Se sak 95/80
Omr. 12, Byfornyelse generelt
Disp. plan Grunerløkka
Sak 326/79, ark: 512.4 A

Friområde
park
S-3673,17.6.98

Friområde
S-2425, 18.10.79
Se reg.best.

Friområde i vann
S-3673,17.6.98

Tomt for off. bygning
U 0,4 - 1,5
Disp. plan Grunerløkka
Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Disp. plan Bystyrets vedt. 11.3.81
Se sak 95/80, Omr. 12, Byforn. generelt
Disp. plan Grunerløkka
Sak 326/79, ark: 512.4 A

Fellesareal lek/opphold

S-200GO,26.9.47,Grunerløkka

Fysisk sperre Vedt. 7.4.75

S-5007, 13.6.18
se reg.best.

Maks. k 66,00*
Maks. k 63,0*
Maks. k 63,0*
Maks. k 60,40*
Maks. k 49,60*
k 41,50*
k 38,50*
k 38,0*
k 37,0*
+37,50*
+48,15*
+61,35*
+30,00*
+34,30*
Ges. +33,30*
Ges. +59,20*
Byggegrense
Rives
Under p.anlegg

0 20 40 60 80 100 m

*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163590/ 86540631
Adresse: Sannergata 5
Gnr/Bnr: 228/289
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 78 - Forhage
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 142 - Forr./kontor/industri
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 452 - Lek/opphold/sport

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

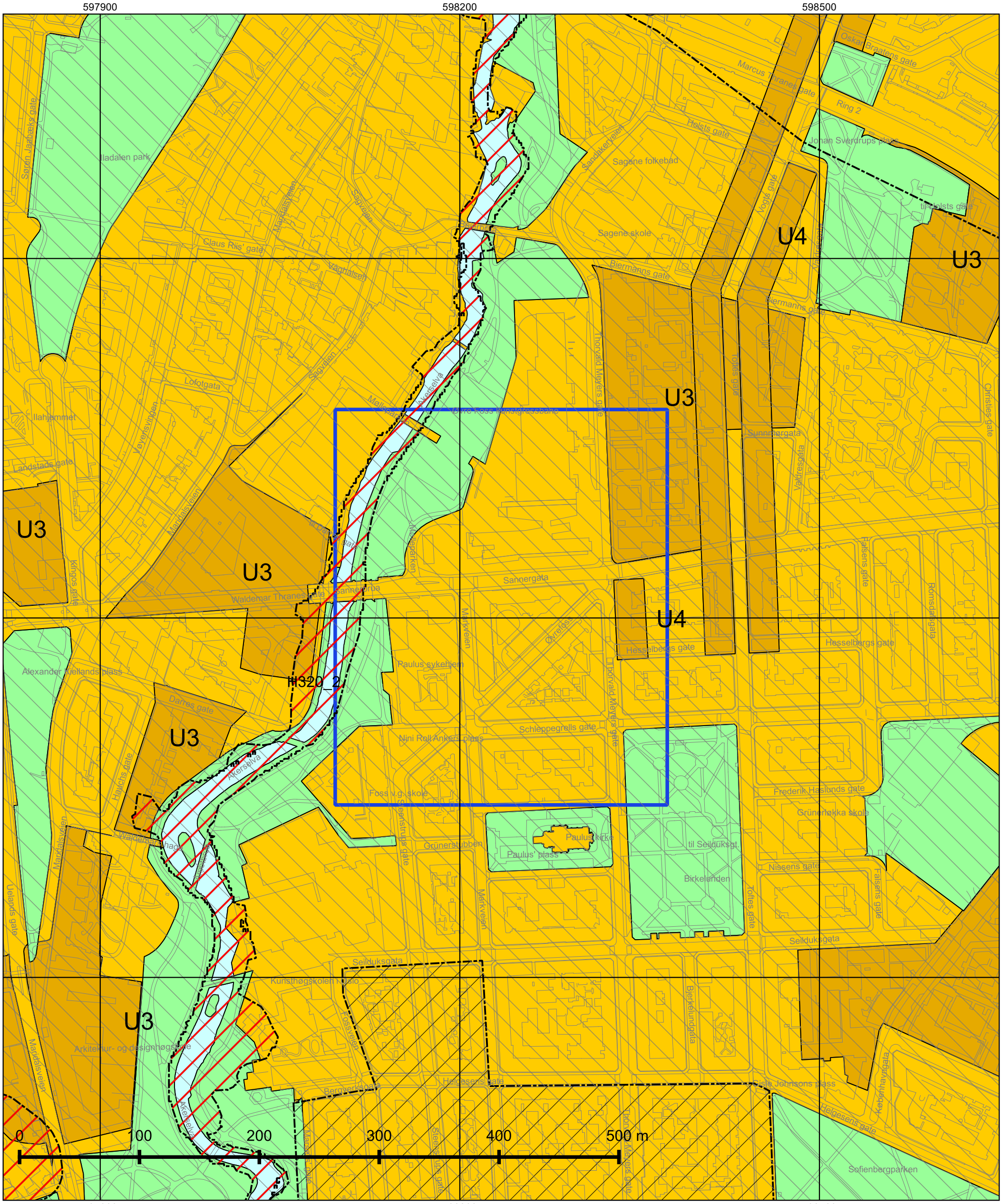
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163590/86540631
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

åsland og nygvist m.n.a.l.

ØF. 10. blokk 2 — 6'etasje.

oslo 5/12 | nr. 208. | t. e.h. | mål. 1:50

M. 118

Bygn.-tilsynet nr. 17/59

mottatt 21/VIII 1959

1½ st. over tak på blokk 1.

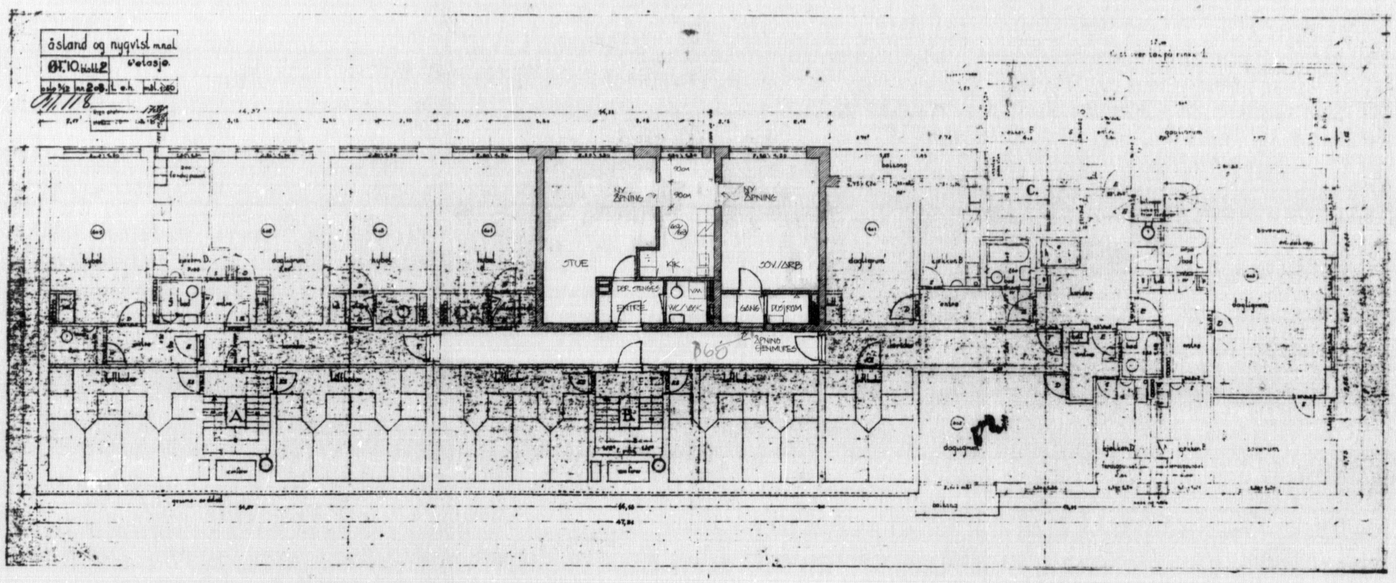
hybel | kjøkken D. | dagligrom | hybel | hybel | dagligrom | kjøkken B | hybel | dagligrom | balkong | kjøkken B | entre | dagligrom | balkong

entre | korridor | løftbader | A. | B. | C. | soverom | dagligrom | kjøkken D | kjøkken B | soverom

gesims - se detail

47,31

åsland og nygård mnal
Ø.10.Hell2 Ø-etasje



SAMMENSLÅING AV LEILIGHET 602 B OG 603 B
I SANNERGT. 5 , GNR. 228 BNR. 289
NY SITUASJON • PLAN 1:100 • 9.4.90
SIV.ARK. H.M. SAND MNAL • TLF 37 64 87/464440

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

GEBYR-
MELDING

JNR.
90/1321

TYPE	PARAGRAF	KVM	BELØP
BYGNINGSGEBYR			
TILLEGG			
PÅVISNINGSGEBYR			
RIVNINGSGEBYR			
ANTALL VÅTROM			

☐ Sett kryss her hvis kontrollen overlates annen myndigh.

→ SUM 1100,-

ANDRE PARAGRAFER
MERK: § 3 A skal ikke føres her

ANTALL	TYPE
1	§3c

FYLLES UT FOR GML. SAKER(87)

MATR.NR.

ARBEIDSSTED

BYGGHERRE

ADRESSE

POSTSTED

AREAL BEREGNET		GEBYR BEREGNET		GEBYR REGISTRERT		AREAL KONTR. GAB	
dato	sign.	21/5-90 dato	sign.	21 MAI 1990 dato	sign.	dato	sign.

Gebyrmeldingen skal fylles ut av de som behandler saken, så nøyaktig som mulig av hensyn til den videre behandling i distriktet, i kartoteket og i notakontrollen. Signaturrubrikkene MÅ fylles ut. Gebyrmeldingen skal følge saken frem til kartoteket og arkiveres i mappen.

landsbanken a/s

Dato / Date
Oslo, 24. april 1990
Vår ref / Our ref
Eiendom/EB
Deres ref / Your ref

Hilde Marianne Sand
Sannergt. 5 C
0557 Oslo 5



Kopi

VEDR. SAMMENSLÅING AV LEILIGHETER

Vi viser til Deres henvendelse til styret vedr. sammenslåing av Deres leilighet med naboleiligheten.

Saken ble behandlet i styremøte 23. april, og styret har ingen invendinger mot at dette gjøres.

Denne sammenføyningen vil trolig berøre bygningens bærende konstruksjoner, slik at forutsetningen for godkjennelsen er at arbeidet anmeldes Bygningskontrollen. I tillegg må da dette gjennomføres på en bygningsmessig forsvarlig måte og boligselskapet holdes skadesløs for eventuelle skader som måtte oppstå i forbindelse med sammenføyningen.

Med vennlig hilsen

for

A/S SANNERGT. 5

L A N D S B A N K E N A / S
SEKTOR EIENDOM

Erik Berge

Adresser: Se baksiden / Addresses: See overleaf

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Hersiebsgt. 19XII Oslo 5 66 20 20

Søknad om ansvarsrett.
Begge eksemplarer innsendes i utfylt stand.

Arbeidets art (f.eks. Nybygg, Tilbygg e. l.)	Arbeidssted (adresse)	Journalnr.
OMBYGGING	SANNERGT. 5B 0557 OSLO 5	90/1321-M
Bygningens art (f.eks. Boligblokk, fabrikkb., Garasje e. l.)	Gårdsnr.	Bruksnr.
LEILIGHET I BOLIGBLOKK	228	289
Adresse og telefonnr.	Byggherre	
SANNERGT. 5B 0557 OSLO 5 · 37 64 87	HILDE MARIANNE SAND	

~~Herr~~

SIV.ARK. HILDE MARIANNE SAND, MNAL
Søkerens fagtittel og navn

SANNERGT 5C
Adresse

0557 OSLO 5
Poststed

37 64 87 / 46 44 40
Telefon nr.

Til søkeren.
Ved utfyllingen vil vi gjerne at De bruker skrivemaskin eller annen tydelig skrift, f.eks. teknisk skrift, fortrinnsvis e. l. Husk å oppgi sakens journalnr. I adressefeltet til venstre skriver De Deres faglittel, navn, adresse og telefonnr. Ved avkrysning merkes om søknaden gjelder hele byggearbeidet eller bare en del av samme og hvilken faggruppe arbeidet vesentlig omfatter. En korrekt utfylt blankett vil hjelpe oss til en raskere ekspedisjon av søknaden.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
18 JUNI 1990

Gjelder:
☐ Hele arb. ☒ Del av arb. (må spesifiseres nøyaktig): 2 ÅPNINGER I MURVEGG + IGJENMURING AV 1 EKSISTERENDE DØRÅPNING

Arbeidet omfatter:
☐ Murhus (A) ☐ Trehus (B) ☐ Arm. betong (C) ☐ Ståikonstr. ☐ ☐ Riving

For betongarbeider etter NS. 427 A angis sp.kl. ☐ **utf.kl.** ☐

„ —„— „ **NS. 3473, 3474, angis kontrollkl.** ☐

Jeg søker herved om ansvarsrett for ovennevnte arbeide. Som ansvarshavende tiltrer jeg den approberte byggemelding. Jeg vil påta meg ledelsen av og tilsynet med byggearbeidet, og ansvaret for at dette blir utført fagmessig, overensstemmende med approberte tegninger og byggebeskrivelse, samt gjeldende bestemmelser i bygningslov, bygningsvedtekter og byggeforskrifter, og pålegg som måtte bli gitt av bygningsmyndighetene. Jeg påtar meg likeledes å følge den til enhver tid gjeldende instruks for ansvarshavende og gi alle påbudte varsler om inspeksjon og for øvrig holde meg i kontakt med bygningskontrollen angående arbeidet. Jeg vil også påse at alle krav til utøvelsen som er stilt i approbasjonen, blir fulgt. Jeg vil selv ta ansvaret for at min virksomhet ikke er i strid med håndverksloven eller entreprenørloven.

Oslo, den 15.6.90 Hilde Marianne Sand
Søkerens underskrift

Erklæring fra byggherre:
Undertegnede byggherre erklærer seg villig til å rette seg etter de krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter. Kontraktsforholdet mellom ansvarshavende og byggherren er bygningskontrollen uvedkommende. I tilfelle av at ansvarshavende av en eller annen grunn slutter før arbeidet er ferdig, forplikter jeg meg til å foranledige at arbeidet fullføres av en ny ansvarshavende godkjent av bygningskontrollen.

Oslo, den 15.6.90 Hilde Marianne Sand
Byggherrens underskrift

Fra bygningskontrollen:
Sendes tilbake til søkeren.
Ansvarsrett overensstemmende med ovenstående søknad og erklæringer meddeles. Vi forutsetter at De selv gir byggherren underretning om dette.
Byggetillatelse må foreligge før arbeidet påbegynnes.

Oslo bygningskontroll, den 21/6 90.

Ansvarsrett gis fortrinnsvis for hele byggearbeidet hvis søkerens kvalifikasjoner berettiger til dette. Oppdeling av ansvarsforholdet bør unngås.

SK. 4-11. Andverd.

Hilde Marianne Sand
Sannergt.5c
0557 Oslo

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
19 OKT. 2000
SAKSNR: 199000663-4
AVD J | SBH | ANR 531 | MERKN.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Trondheimsvn.5
0560 Oslo

228/289

Oslo, 14.10.2000

SAK NR. 90/1087 OG 90/1321

Ferdigmelding

Vedlagt er "Anmodning om ferdigbesiktigelse" og "Kontrolloppgave vedrørende oppføring av bygg" for begge saksnummer.
1087 gjelder ombygging av bad i leil. 603B-Sannergt.5, med ansvarshavende L. B. Svenningsen.
1321 gjelder sammenslåing av to leiligheter (602B og 603B-Sannergt.5), med ansvarshavende H. M. Sand.
Disse to saker er i praksis blitt én sak og ferdigmeldes derfor samtidig.

Kopi av alle byggesakspapirer (inkl. tegn.) for begge saker er vedlagt, da dette ifølge utttalelse fra tilsynsavdelingen i plan- og bygningsetaten ville lette saksbehandlingen (-ikke å måtte gå inn på mikrofotograferte byggesakspapirer).
På grunn av salg av leiligheten bes det med dette om at sakens behandling blir prioritert.

På forhånd takk

Hilde Marianne Sand.

Hilde Marianne Sand

Vedlegg

15. juni 90

OSLO KOMMUNE
Bygningskontrollen
Herstedsgt. 19

OSLO BYGNINGSKONTROLLEN
7 MAI 1990

Sannergt. 5 228/289 Journalnr. 90/1321

Redegjørelse for konstruksjoner:

- Over åpning i hadustensvegg går det en drager med høyde = 34 cm og bredde = 23,5cm. Åpningen tas helt opp til drageren. (ca høyde 235cm). Bredden blir som for øttidor.

- Over åpning i helstensvegg, legges det inn en stålbjelke HE 120 A (el. tilsvarende) Åpningens størrelse blir for en vanlig nittidor.

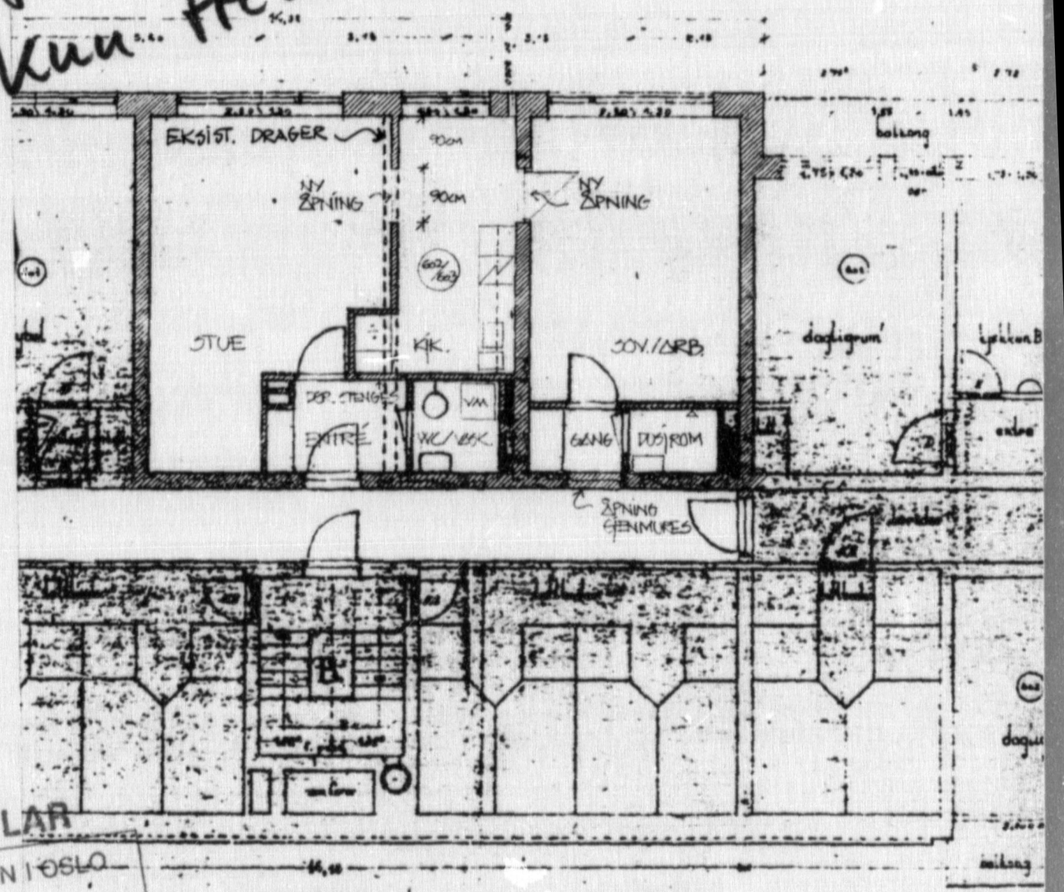
- Avstand fra innerkant yttervegg til midt i åpningene = 127,5 cm.

- Gjenmuring av døråpning mot korridor utføres i 10cm Leca (evt. 15 cm) med puss.

Vennlig hilsen
Hilde Marianne Sand, MNAL
Sannergt 5C
0557 OSLO 5

Vedlegg: 2 stk tegninger av ny situasjon
1 stk tegning av eksist. situasjon.

Forutsetter at leiligheten ligger i øverste etg. med kun trèverk i loftet.



ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STIKKPRØVEMESSIG
STATISK KONTROLLERT 28 JUNI 1990
H.H. Rasch-Olsen
Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegninger er i samsvar med approbert byggemelding og tilsvarende byggetillatelse.

O S L O K O M M U N E **A P P R O B A S J O N**

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	228/289 Sannergata 5	Journalnr. 90/1321-M
Arbeidets og bygningens art	Sammenslåing leiligheter i 6. etasje Boligblokk	Innlevert. 11.4.90
Byggherre	Hilde Marianne Sand, Sannergata 5, 0597 OSLO 5	
Anmelder	" " "	

LT/RF

Oslo, den 21.mai 1990

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det må redegjøres for konstruksjoner.

Rørleggerarbeidet må meldes til- og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

C1. Byggherre må dokumentere at rørleggerarbeidet er anmeldt til- og godkjent av Oslo vann- og avløpsverk.

E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettings-tillatelse fra bygningskontrollen. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

Sven Sandberg
overarkitekt

Liv Trengereid
avd.arkitekt

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hovedbygt. tlf. 66 20 20

Byggetillatelse
Tillatelse til igangsetting

Arbeidsstedet (Matrikkelnr.) (Adresse)	228/0289 Sannergata 5	Journalnr.	90/1321
Arbeidets art (Tegningenes art)	Sammenslåing - Boligblokk leiligheter i 6.etg.	Innlevert	11.04.90
Byggherre	Hilde Marianne Sand, Sannergata 5, 0597 OSLO 5		
Ansvarshavende	Hilde Marianne Sand, Sannergata 5, 0597 OSLO 5		
Prosjekterende	Siv.ark.Hilde Marianne Sand Sannergt. 5 c 0557 Oslo 5		

Dato 2.7.90.

Tillatelsen gjelder: Hele arbeidet ip

Oppmålingsvesenet må kontaktes for påvisning av bygningens beliggenhet (byggelinje og hovedpunkter) samt oppmålingshøyde.
Oppmålingsvesenet vil underrette Dem når påvisningen vil finne sted, slik at De har anledning til å møte.
Sokkelhøyde: Har bygningens sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplan, må De sette opp salinger som viser Deres forslag til høyde i samsvar med approbert tegning. Deretter må vedkommende overingeniør i bygningskontrollen foreta endelig godkjennelse av sokkelhøyden, eventuelt med justering. Gravnings- og sprengningsarbeid må ikke påbegynnes før sokkelhøyden er godkjent.
Grunnundersøkelse: For forskaling tar til, skal ansvarshavende varsle bygningskontrollen for besiktigelse av grunn, se Varsling av kontroll.
Kontroll av beliggenhet: Når forskaling er oppsatt, (evt. muring av grunnmur påbegynt) skal oppmålingsvesenet varsles for kontroll av beliggenhet og høyde, tlf. 66 20 20 linje 8918 - 8919.
Varsling av kontroll: Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen for kontroll av:
1. Grunnundersøkelser, grunnen, radonsperre og drenering
2. Fundamentering av drenering, kalt i fjell.
3. Konstruksjoner i støpejern, vegger og tak.
4. Isolering av grunnmur, vegger og tak.
5. Ventilasjon, pipeløp, ildsted og avtrekk (ventilasjon, skorstein m.v.)
6. Utvendig puss og omramming
7. Bæreevne av fundamenter og isolasjon.

Danielsen 66 29 ..

Kontrollen kan rekvireres daglig i tidsrommet 10,00 - 14,00, tlf.: 66 20 20 linje 8444 - 8445.
Bruk av bygningen: Hvis hele bygningen helt eller delvis ønskes tatt i bruk før ferdigattest foreligger må skriftlig søknad med begrunnelse for dette på vedlagte skjema.
Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende skriftlig melding til bygningskontrollen på vedlagt skjema. Bygningskontrollen vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler, påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes, og skriftlig melding herom må sendes bygningskontrollen innen 2 uker.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av tillatelsen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonsløsninger både er kontrollsendt av bygningskontrollen og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved alle våte eller andre spesialutførelser til f. eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m. v. har ansvarshavende tilsvarende plikter.
Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være tilstede på byggeplassen.

Sjefingeniør

Henvendelse vedr. tillatelsen rettes til saksbehandler.

VEND

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Hilde Marianne Sand
Sannergata 5 C
0597 OSLO

Dato: 06 NOV. 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199000801-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Stølan | Arkivkode:

Byggeplass: Sannergata 5 C | Eiendom: 228/289

Tiltakshaver: Hilde Marianne Sand | Adresse: Sannergata 5C, 0597 OSLO
Søker: Hilde Marianne Sand | Adresse: Sannergata 5 Tlf: 464440, 0597
Tiltakstype: | Tiltaksart:

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 10.10.2000 hvor hun meddeler at byggearbeidene er ferdig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Kjell Stølan
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Byggestart Trondheimsveien 5 22 66 20 20
Tilsynsprosjektet 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1450 NESODDTANGEN

Dato: 30.04.2018

Deres ref.:	Vår ref.: 201715976-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Birgitte Storheim	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANNERGATA 5 A-C	Eiendom:	228/289/0/0
Tiltakshaver:	AS Sannergaten 5	Adresse:	Sannergata 5 A, 0557 OSLO
Søker:	ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD	Adresse:	Støps vei 22, 1450 NESODDTANGEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Sannergata 5 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av eksisterende brannbalkonger og oppføring av brann- og bruksbalkonger på fasade mot bakgård, mottatt 20.04.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201715976			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	15.09.2017	1/16
Fasade og snitt	E04	15.09.2017	1/21

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.04.2018 av:

Birgitte Storheim - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
AS Sannergaten 5, Sannergata 5 A, 0557 OSLO, simon-andresen@hotmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Multibygg AS
Østensjøveien 17
0661 OSLO

Dato: 16 MARS 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200605514-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: John Philip Santillan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANNERGATA 5A-C	Eiendom:	228/289
Tiltakshaver:	Sannergata 5 AS v/Stein Nalstad	Adresse:	Sannergata 5C, 0557 OSLO
Søker:	Multibygg AS	Adresse:	Østensjøveien 17, 0661 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SANNERGATA 5A-C

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

John Philip Santillan
saksbehandler

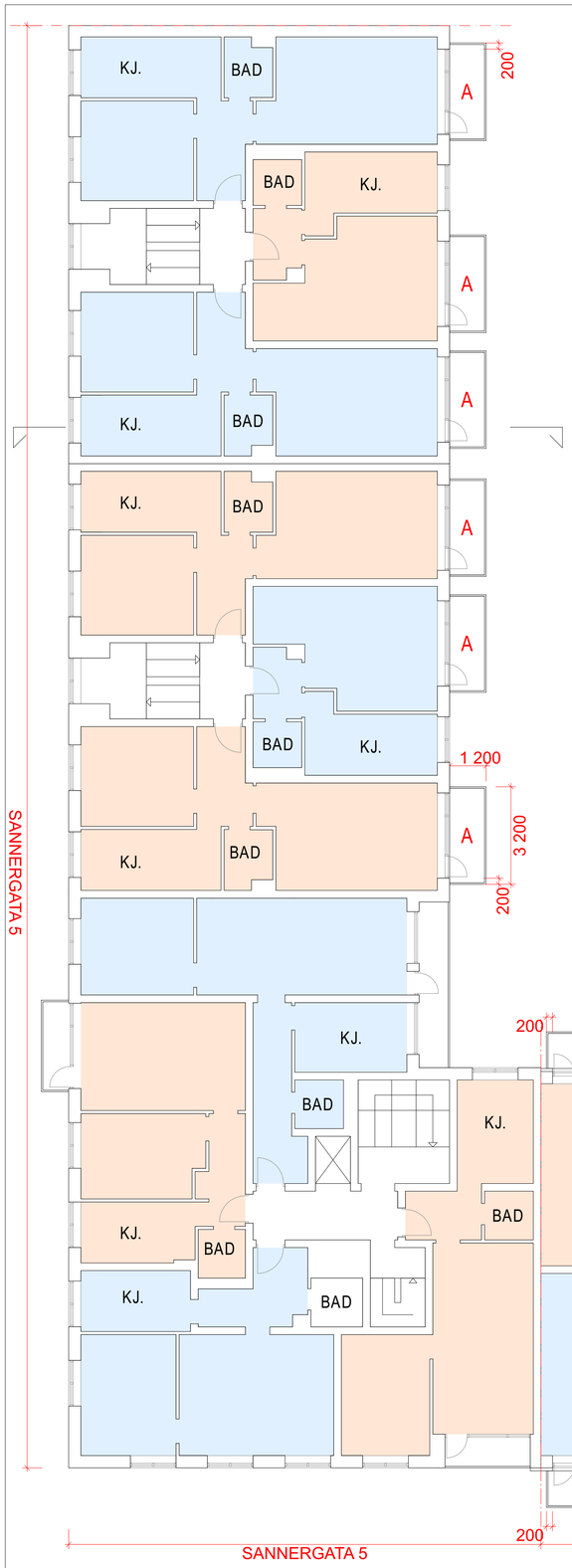
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

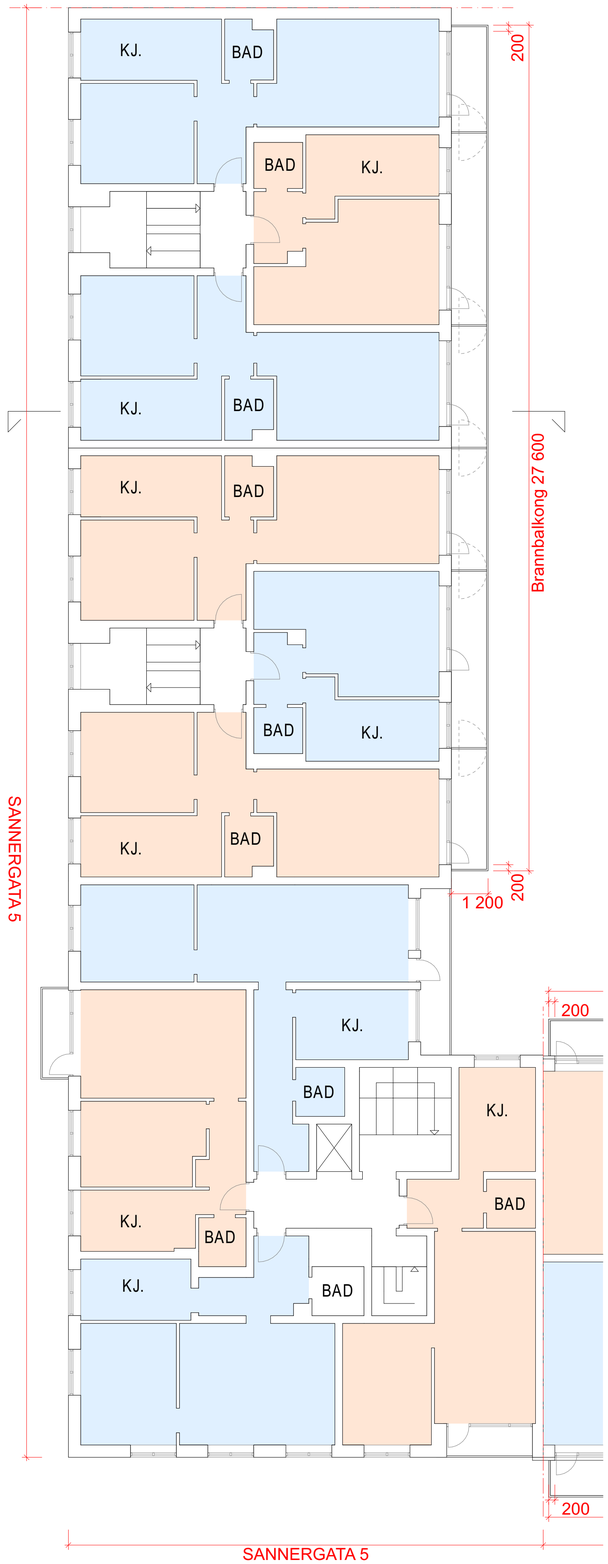
Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

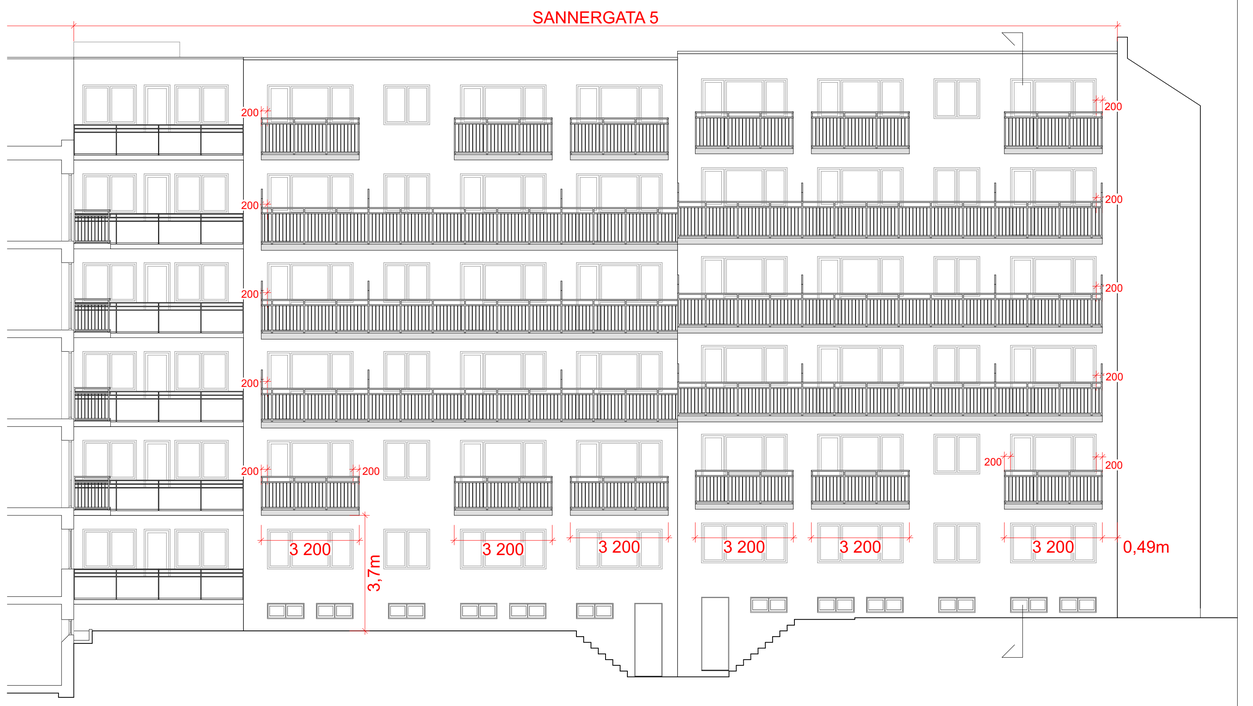
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



TYPISK PLAN FOR SINGLE BALKONGER



TYPISK PLAN FOR BRANNBALKONGER



FASADE MOT BAKGÅRD



SNITT

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
SIVILARKITEKT MNAL

Støps vei 22
1456 Nesoddtangen

telefon: 400 66 821
e-post: magnu-fj@online.no
org. nr: NO 983 916 260 MVA

INDEX:	DATO:	BESKRIVELSE:	TEGNING:	KONTR.:
0	15.09.2017	SØKNAD	MFJ	MFJ

PROSJEKT: **SANNERGATA 5 - BALKONGER**

TEGNING: NY SITUASJON SANNERGATA 5

GNR./BNR.:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKTKODE:	REV. DATO:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNUMMER:	INDEX:
228/289	AS SANNERGATEN 5	2017-19 SAN5	15.09.2017	1:100 (A1)	E04	0

Øvre Fossgt. 8

J. nr. 1737
1938

Vaningshus.

A N M E L D E L S E .

1 skrivelse
18 bl. tegninger

Ø.D. BYGNINGSDEP. B.J.-No. 1737/38 0510

Duplikat I sendt brannchefen.
" II " helserådet

1

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 10 Øvrefoss. Blokk 1 & 2

Innlevert 7. oktober 1938 Attestert 24/1-1942

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 8. oktober 1938

E. Thrane

Opmålingschefen
Mott. 10. OCT. 1938

Reg. chefen jr. nr.
mott. 12. OCT. 1938

Övrefoss 10, blokk 1 og 2
Bygningschefens eksp.av 8/10-38.

Oversendes hr. reguleringschefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 10 Övrefoss, hvis grenser er inntegnet med grönt på blad 1.

Eiendommen bör opdeles, og nye målebrev utferdiges.

Begjæring herom er ikke innkommet.

Oslo opmålingsvesen 12/10-1938.

A. E. Myhre

2

M/GL

Övrefoss 10 (blokk 1 & 2).
Opm.chef.eksp.av 12/10 38.

Oversendes herr vannverkschefen.

Regulerings og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med rödt.

Markveien og Sannergaten er begge regulert 15,7 m. brede. På Sannergatens nordside er regulert 9,3 m. bred forhave.

Den regulerte höide for Markveien ved Sannergatens sydside er kote 33,05. Herfra stiger den mot syd med 1:42,7 efter midtlinjen til kote 34,22 og videre med 1:46,8.

Den regulerte höide for Sannergaten i skjæringspunktet med Markveiens midtlinje er kote 33,15. Herfra stiger den med 1:28,9 efter midtlinjen til kote 37,10 ved Thv. Meyers gates vestside .

Fortågstigningen er 10 cm. Hensyn må tas til de bestående kantstenshöider.

I reguleringsrådets möte 27/9 1938 var bebyggelsesplan ved förste gangs behandling for eiendommen forelagt for reguleringsrådet som da/fattet sådan enstemmig beslutning:

"1. Reguleringsrådet godkjender innre byggelinjer i kvartalet mellem Övrefoss - Markveien og Sannergaten som vist på arkitekt Aasland og Nyquists plan mrk. bl. 2 - 21/9 1938.

2. Reguleringsrådet anbefaler gesimshöider godkjendt som vist på samme plan."

De godkjendte innre byggelinjer og gesimshöidene kote 50,20 og 54,60 mot Markveien samt kote 50,85 og 54,60 mot Sannergaten er inntegnet på bl. 1, 17 og18 med rödt. Gesimshöidene mot gårdsplassen er godkjendt beliggende på kote 51,2 og kote 54,10. I ovennevnte möte vedtok reguleringsrådet ~~vedtok reguleringsrådet~~ ved förste gangs behandling ~~byplanvedtekt~~ (177) for ströket.

VANN OG KLOAKKVESEN
12 OKT 1938

Oslo reguleringsvesen, den 17. oktober 1938.

3

AHj/GE.

J.nr. 7851/1938. matr.nr. 10 Övrefoss, blokk 1 og 2.

Oversendes bygningskontrollen i Oslo.

Kjellergulv kote + 33,80 blokk 1 og 2 approberes.

I den lavere liggende kjeller må gulv og omfangsmure stöpes vanntett til 30 cm. over tilliggende drenasje eller hvor sådan ikke finnes til over terreng. I den vanntette stöp må anordnes en vanntett stöpt kum, hvori monteres en elektrisk pumpe med automatisk igangsetning eller en automatisk ejektor.

Anbringelse av vannklosetter i eiendommen krever dispensasjon fra sundhetsforskriftenes pgr. 6.

Der må sörges for nödvendig gårdsavlöp.

Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte i hele sin utstrekning og således at den overalt blir liggende over underkant av bygningens fundamenter og i forskriftsmessig dybde under kjellergulv. Såfremt kjellergulv skifter höide må tverrgående drenasje legges i reglementert dybde i forhold til laveste kjellergulv og på den side av skillet hvor kjellergulv er höiest. Man forbeholder sig på arbeidsstedet å gi ytterligere pålegg med hensyn til drenering eller vanntett stöp såfremt dette skulde vise sig nödvendig.

Min. vanntrykk i hovedledning er for tiden ca. 42 m.

Ingen bunnledning tillates innstöpt i eller overdekket av jernbetonggulver eller banketter. Senkning av disse må foretas i den utstrekning det måtte bli nödvendig for å opfylle dette krav under hensyntagen til reglementert overdekning for ledningene.

Med hensyn til ledningenes arrangement og störrelse forbeholder man sig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rörleggermester innsendes heritl.

Ved projektering av sanitæranlegget må fornödent hensyn tas til ovenstående påtegning hvorfor rette vedkommende i tide må underrettes herom.

Oslo varm- og kloakkvesen den 26 oktober 1938.

Bygn. chefens kont.
mottatt 28 OKT. kl.
1737/38

Bl 22 Helseråds beh.

Th. Stenersen



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Sannergata 5C

Nabolaget Paulus' plass/Øvrefoss - vurdert av 121 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Sannergata Linje FB5A, FB5B, 21	2 min 0.1 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	18 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.3 km
Oslo Gardermoen	37 min

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	5 min 0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	16 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	3 min 0.2 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	14 min 1.2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

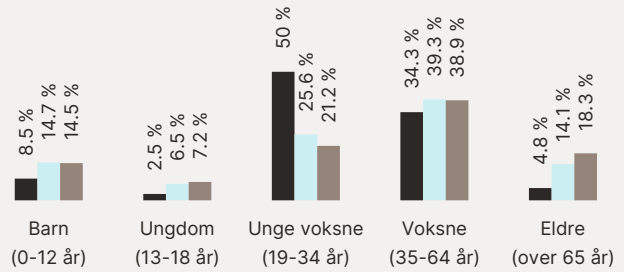
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Paulus' plass/Øvrefoss	1 171	737
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Waldemars barnehage (0-6 år) 61 barn	4 min 0.3 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-6 år) 72 barn	5 min 0.4 km
Hallenparken barnehage (0-5 år) 88 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Innom Birkelunden	3 min
Meny Ringnes Park	3 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Buss
3. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

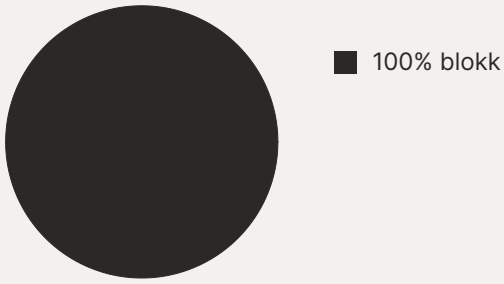
Matvareutvalg
Stort mangfold 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Sport

Sagene skole Aktivitetshall, ballspill, squash	2 min 0.2 km
Øvre Foss kunstgressbane Fotball	3 min 0.2 km
SATS Ila	3 min
SATS Ringnes Park	3 min

Boligmasse



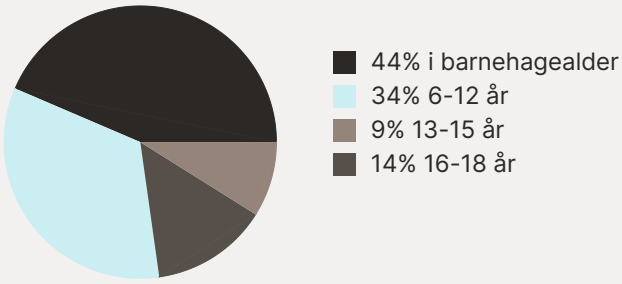
«Sentralt og urbant»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Kiellands Hus	5 min
Apotek 1 Ringnes Park Senter	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



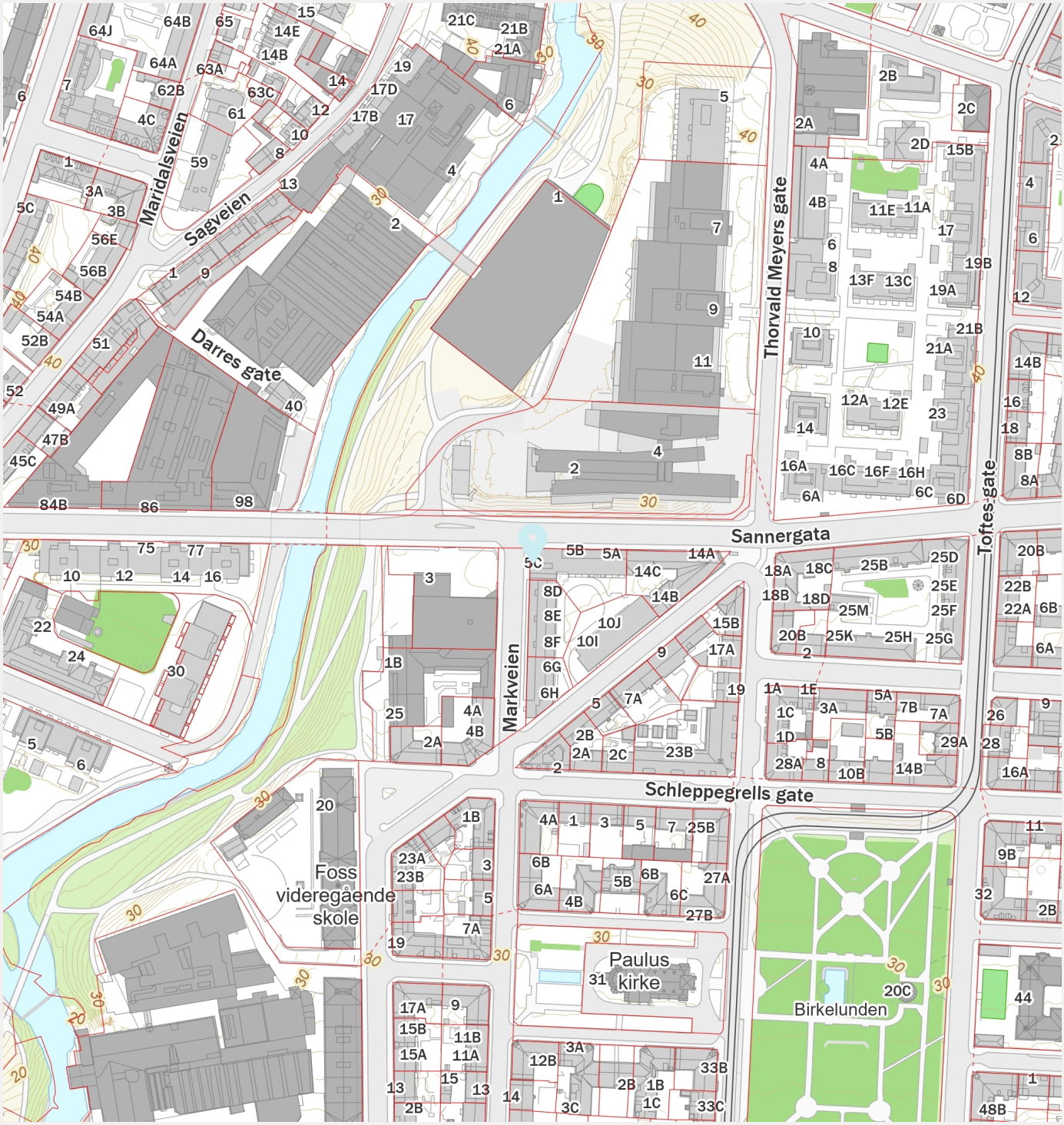
Sivilstand

		Norge
Gift	12%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	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