PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

SANNERGATA 5C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tyder



Tilstandsrapport

Sannergata 5C, 0557 Oslo

Befaringsdato:	Mandag 27. juli 2026
Utskriftsdato:	Mandag 27. juli 2026
Referanse:	13947

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Stian Hedels

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Gulv i våtrom Våtrom	Det er registrert for svakt fall mot sluket, i henhold til gjeldende forskrifter ved byggetidspunktet. I henhold til gjeldende forskrifter skal toppen av membranen ved dørterskelen være minst 25 mm høyere enn slukristen. Kravet er derfor ikke oppfy...	Side 10
Vegger i våtrom Våtrom	Det er misfarging i fugene på deler av veggene. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 11
Fast inventar bad Våtrom	Innredningen har fuktskader/svelling.	Side 11
Ventilasjon Tekniske anlegg	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er sat...	Side 14
Vannbåren varme Tekniske anlegg	TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg.	Side 15
Kjøkkeninnredning	Det er observert skader på enkelte fronter.	Side 16
Andre forhold	Det anbefales ytterligere undersøkelse av forholdet av en fagekspert.	Side 19

Konklusjon

Velholdt leilighet med normal standard.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1942 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Joakim Selsvold-Stensson å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leilighet beskrevet i denne rapporten

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		2			
5. etasje	51				
Sum	**51**	**2**	**0**	**0**	**0**
Sum BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
5. etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom 2, Soverom 1, Bad		

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Joakim Selsvold-Stensson
Takstmenn:	Stian Hedels
Tilstede:	Joakim Selsvold-Stensson Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 228 Bnr: 289
Tomteareal:	1077.2 m²
Eier/Hjemmelshaver:	As Sannergaten 5
Eierform:	Aksjeleilighet
Aksjenummer:	43
Aksjeselskap:	As Sannergaten 5
Organisasjonsnummer:	933 120 260
Forretningsfører:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Boligblokk

Boligblokk

Beskrivelse: 3-roms aksjeleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Hjørneleilighet i 5. etasje.

Byggeår
1942

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

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

Beskrivelse:

Utvendig:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murkonstruksjon med pusset og malte fasader.
- Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran.

Innvendig:
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.
- Bygningen har personheis.
- Etasjeskille i betongkonstruksjon.
- Dørcalling.

Våtrom

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

Bad

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

Beskrivelse:	Bad oppusset i regi av aksjelaget i 2006.

Bad - *Dokumentasjon våtrom*

TG 1

Beskrivelse:	Det foreligger ferdigattest tilknyttet Rehabilitering av bad i Sannergata 5 A-C på saksinnsyn på Oslo kommune sine hjemmesider.

Bad - *Gulv i våtrom*

TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluket er i støpejern.
Vurdering:	Det er registrert for svakt fall mot sluket, i henhold til gjeldende forskrifter ved byggetidspunktet. I henhold til gjeldende forskrifter skal toppen av membranen ved dørterskelen være minst 25 mm høyere enn slukristen. Kravet er derfor ikke oppfylt. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Svakt fall mot sluk: Avviket skyldes at fallet ikke ble korrekt etablert under byggingen av badet. Slukhøyde: Avviket skyldes at fallet ikke ble korrekt etablert under byggingen av badet/gulvet. Membran: Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Svakt fall mot sluk: Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Slukhøyde: Dette avviket medfører risiko for at vann kan trenge over membranen ved terskelen og forårsake vannskade i tilstøtende rom. Membran: Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

Hva slags materiale er sluket laget av
Støpejern

Er det synlig membran i sluket
Sluket er av en type hvor man ikke kan se om det er membran eller ikke

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.
Vurdering:	Det er misfarging i fugene på deler av veggene. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Misfarging av fuger: Misfarging av fugemassen er et resultat av fuktbelastning, for svak ventilasjon og opphopning av belegg. Disse forholdene resulterer i et miljø egnet for muggsopp. I dette tilfellet er misfargingen svertesopp/muggsopp. Membran: Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Misfarging av fuger: I mange tilfeller er det tilstrekkelig å vaske bort overflatemuggen. Dette må gjøres regelmessig. Hvis ikke vil problemet forverres, trenge dypere ned i fugene og potensielt skade konstruksjonen. Over tid kan det føre til at det vanntette sjiktet svikter, og fuktskader kan oppstå. Membran: Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse:	Dusj på gulv,servant, gulvstående klosett, og opplegg for vaskemaskin.

Bad - *Fast inventar bad* TG 2

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap. Speil montert over servant.
Vurdering:	Innredningen har fuktskader/svelling.
Årsak:	Årsaken til avviket er vannpåkjenning etter dusjing eller søl fra servanten.
Konsekvens:	Konsekvensen av avviket er at innredningen kan få ytterligere skader, slik at den ikke lenger har tiltenkt funksjon.

Bad - *Hulltaking bad*

TG IU

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles trapperom. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i bad.
Vurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget eller for oppgraderinger. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger ikke på anlegget.

Brannvarsling

Beskrivelse:	Leiligheten er utstyrt med brannslukningsapparat og brannvarslere.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 1

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerstokker for rør i rør anlegget er montert i inspeksjonsluke i bad. Avløpsrør i plast og støpejern, skjult i konstruksjonen.
Vurdering:	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon* TG 2

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil i bad. Kullfilterventilator i kjøkken. Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Vurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.
Årsak:	Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Hva slags ventilasjon er det i boligen
Naturlig oppdriftsventilasjon

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja, det er testet og funnet noe svakt

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vannbåren varme* TG 2

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse:	Radiatorer i stue/kjøkken og soverom tilknyttet felles varmeanlegg. Opplegg til radiatorer og radiatorer av eldre dato.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 1

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2017.

Er det like vinduer i hele boligen
Ja

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Er det synlig råte i vinduer
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 1

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.

Er dørene funksjonstestet under befaringen
Ja

Kjøkkeninnredning

TG 2

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

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med planlimt kum i kompositt.
Vurdering:	Det er observert skader på enkelte fronter.
Årsak:	Årsaken til skadene er ikke kjent.
Konsekvens:	Det er ikke vurdert som risiko for større konsekvenser av forholdet.

Hvilken produsent er kjøkkenet
Norema

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt
Ja

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ikke relevant da innredningen ble montert før dette var et krav

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Kullfilterventilator, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Etasjeskiller

TG 1

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

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: - Stue/kjøkken og soverom
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

Gulvoverflater

TG 1

Beskrivelse: Helte gulvbord.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse: Tegl, sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.66 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Stue/kjøkken

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse: Tofløyet smijernsdør med glass mellom stue/kjøkken og soverom 1. Malt glatt dør mot bad. Profilert malt dør mot soverom 2.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i soverom 1.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Generelle opplysninger

Beskrivelse:

Lyd- og støyforhold:
Boligen er oppført i perioden 1942, og bygninger fra denne tiden har ofte svært mye dårligere lydisolasjon enn nyere boliger.

Eiendommen ligger delvis innenfor registrerte rød, gul og grå støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.

Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår:
Før 1949 - Ofte svært mye dårligere enn i boliger bygget etter 1997.

Lovlighet

Beskrivelse:

Boligens godkjente plantegninger samsvarer delvis med dagens planløsning.
Kjøkkenet er flyttet ut i stue og det er etablert et soverom i tidligere kjøkken.

Dokumentasjon

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

Beskrivelse:

Det er ikke utført oppgraderingsarbeider på boligen, og det foreligger derfor ikke dokumentasjon.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Det er ikke utført radonmåling i følge eier. Leiligheten ligger i byggets 5.etasje.
Vurdering:	Ved boliger fra og med 3. etasje over bakkenivå, er det ikke påkrevd med radontiltak i henhold til strålevernforskriften. Iht. NGU Radon aktsomhetskart er området boligen ligger registrert med "usikker" aktsomhet for radon. Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko. På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.

Er det utført radonmåling i boligen?
Nei

Andre forhold

TG 2

Beskrivelse:	Hentet fra eierens signerte egenerklæringsskjema: Det er observert mus i kjelleren.
Vurdering:	Det anbefales ytterligere undersøkelse av forholdet av en fagekspert.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier		Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
El. tilsyn	27-07-2026	Eier opplyser om at det sist var tilsyn fra det lokale el.tilsynet i 2012	Opplysninger gitt av eier
Egenerklæring	27-07-2026	Signert egenerklæringsskjema datert 26.07.2026 er fremvist	Mottatt
Godkjente plantegninger	27-07-2026	Godkjente byggetegninger datert 1941 er innhentet fra saksinnsyn på Oslo kommune sin hjemmeside	Innhentet

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER — Tilstandsrapport bolig (NS 3600:2025)

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260167
Addresse	Sannergata 5C		
Postnr.	0557	Sted	OSLO
Selgers navn	Joakim Selsvold-Stensson		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Augusti 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

KLP

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mus i kjelleren

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

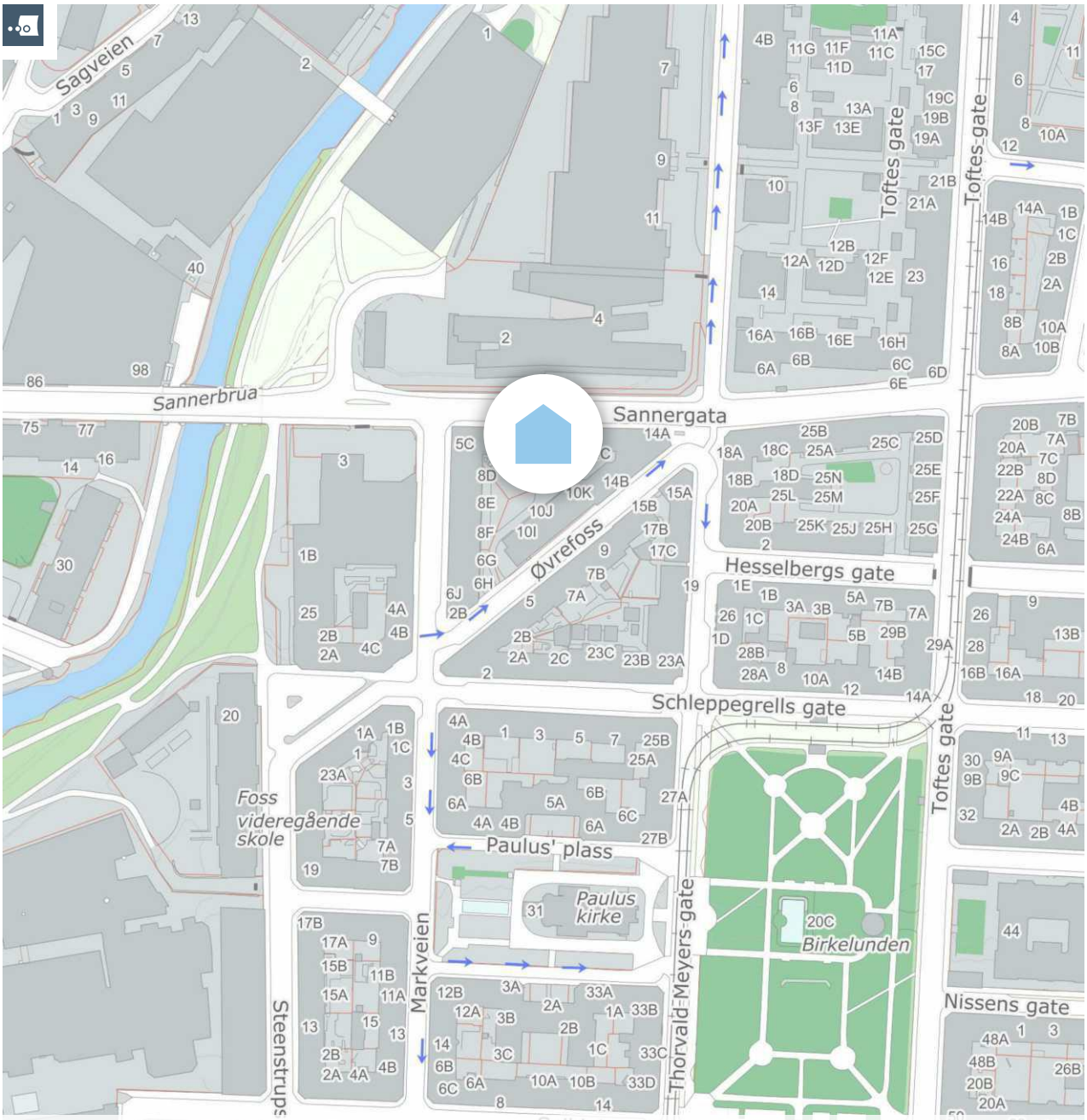
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 26.07.2026

Signert av *Joakim Selsvold-Stensson*

Initialer selger:
J S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

SANNERGATA 5 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 07.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kristoffer Sætrum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sannergata 5 C, 0557 OSLO

Annet på selveiertomt, bygget i 1942

GNR 228 BNR 289 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Grünerløkka rode 4

Verdivurdert til

5 300 000

233 579	5 533 579	108 502
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	51 m²	2 m²	- m²	- m²	- m²	- m²

Tomt	- m²
Byggeår	1942

Fellesutgifter	5 985
Formue	21 807
Soverom	2
Etasjer	5

Sjarmerende 3-roms hjørneleiligheten beliggende i byggets 5. etasje. Leiligheten kombinerer tidsriktige materialvalg med originale detaljer og en gjennomgående god planløsning. De store vindusflatene fra to himmelretninger sørger for rikelig med naturlig lys. Leiligheten har attraktiv beliggenhet midt på Grünerløkka med kort vei til parker, Akerselva, kaféer, restauranter og kollektivtransport.

Høydepunkt:
- Lys og gjennomgående 3-roms hjørneleilighet i 5. etasje
- Store vindusflater fra flere himmelretninger gir gode lysforhold
- God takhøyde på ca. 2,66 meter
- Radiatorer i stue/kjøkken og soverom tilknyttet felles varmeanlegg
- Moderne Norema-kjøkken med integrerte hvitevarer
- Flott tofløyet smijernsdør mellom stue og soverom
- To romslige soverom
- Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2017
- Flislagt bad med gulvvarme
- Ekstern bod i kjeller
- Heis

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger

Ingen historiske omsetninger registrert

Privatmegleren Renommé As
v/Victoria Nilsen Carroza
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: victoria.carroza@privatmegleren.no

Deres ref.: 40260167 . Vår ref.: 5321-1-43 Dato: 30.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Sannergaten 5
Organisasjonsnr:	933120260
Aksjonær:	Selsvold-Stensson, Joakim
Leilighetsnummer:	43
Aksjeboenhetsnumer:	00048
Adresse:	Sannergata 5 C, 0557 OSLO
Aksjenummer:	43
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): Ja, lån 98208145746
- 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.:	98207667757
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,00%
Restsaldo:	3 411 528,00
Innfrielsesdato:	29.02.2048
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207570419
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,00%
Restsaldo:	5 598 636,00
Innfrielsesdato:	30.12.2036
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207737755
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,00%
Restsaldo:	6 254 696,00
Innfrielsesdato:	30.09.2043
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208145746
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,00%
Restsaldo:	238 994,00
Innfrielsesdato:	30.06.2028
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 985,25,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820757041; IN lån 1 - Akonto renter	572,60	
Lån nr: 9820757041; IN lån 1 - Akonto avdrag	654,65	
Felleskostnader	4 758,00	

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:	139,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 005,-
Annen formue:	21 807,-
Gjeld:	241 133,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207667757
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207570419
Restsaldo:	113 857,65
Kapitalkostnader:	1 150,98

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207737755
Restsaldo:	115 314,33
Kapitalkostnader:	896,34

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208145746
Restsaldo:	4 407,07
Kapitalkostnader:	196,24

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 233 579,05,-, 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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

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/

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**

BESKYTTET

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

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

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.

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

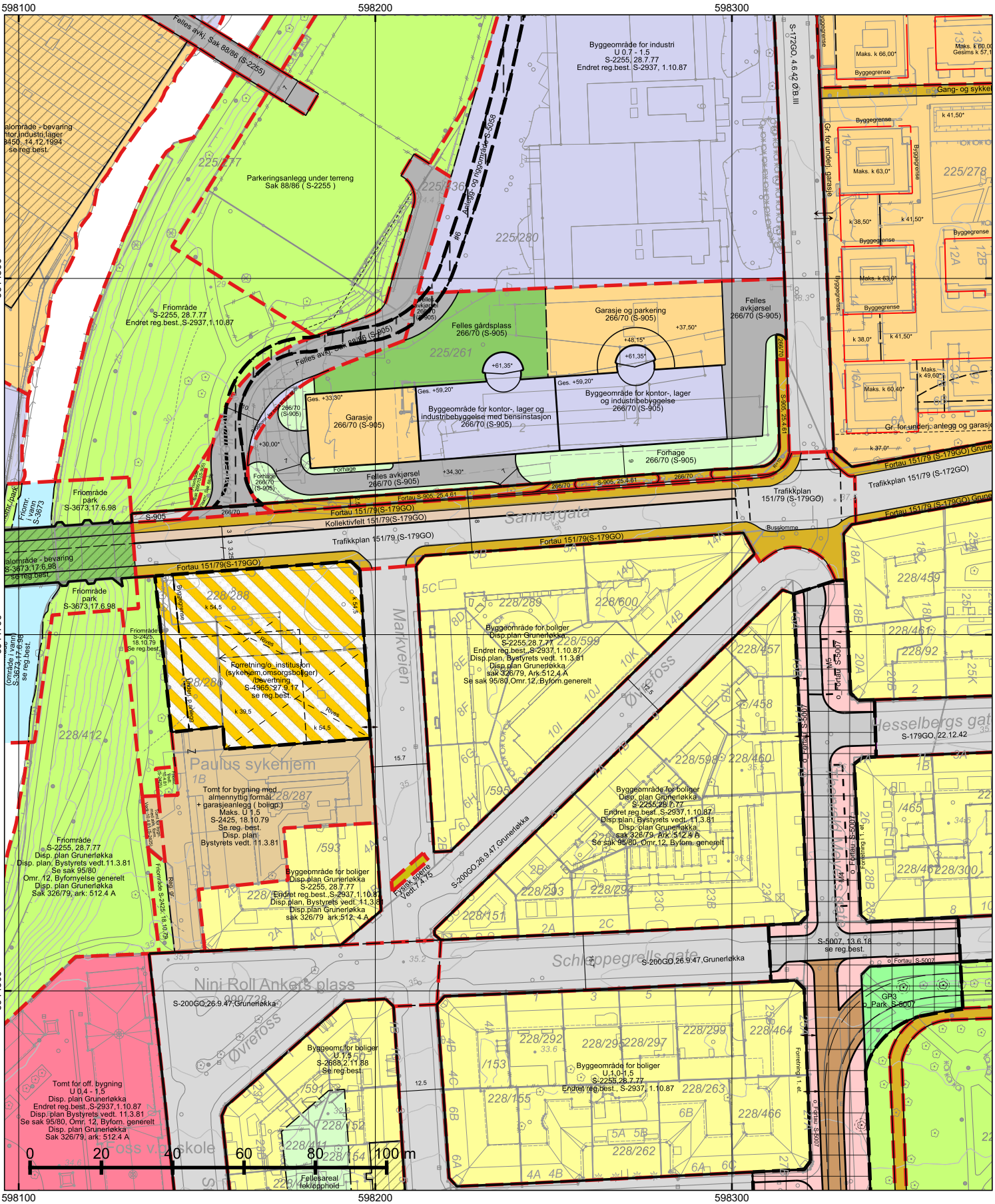
1. Vaskeriet skal kun benyttes av beboere og etter gjeldende vaskeordning.

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.07.2026
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.

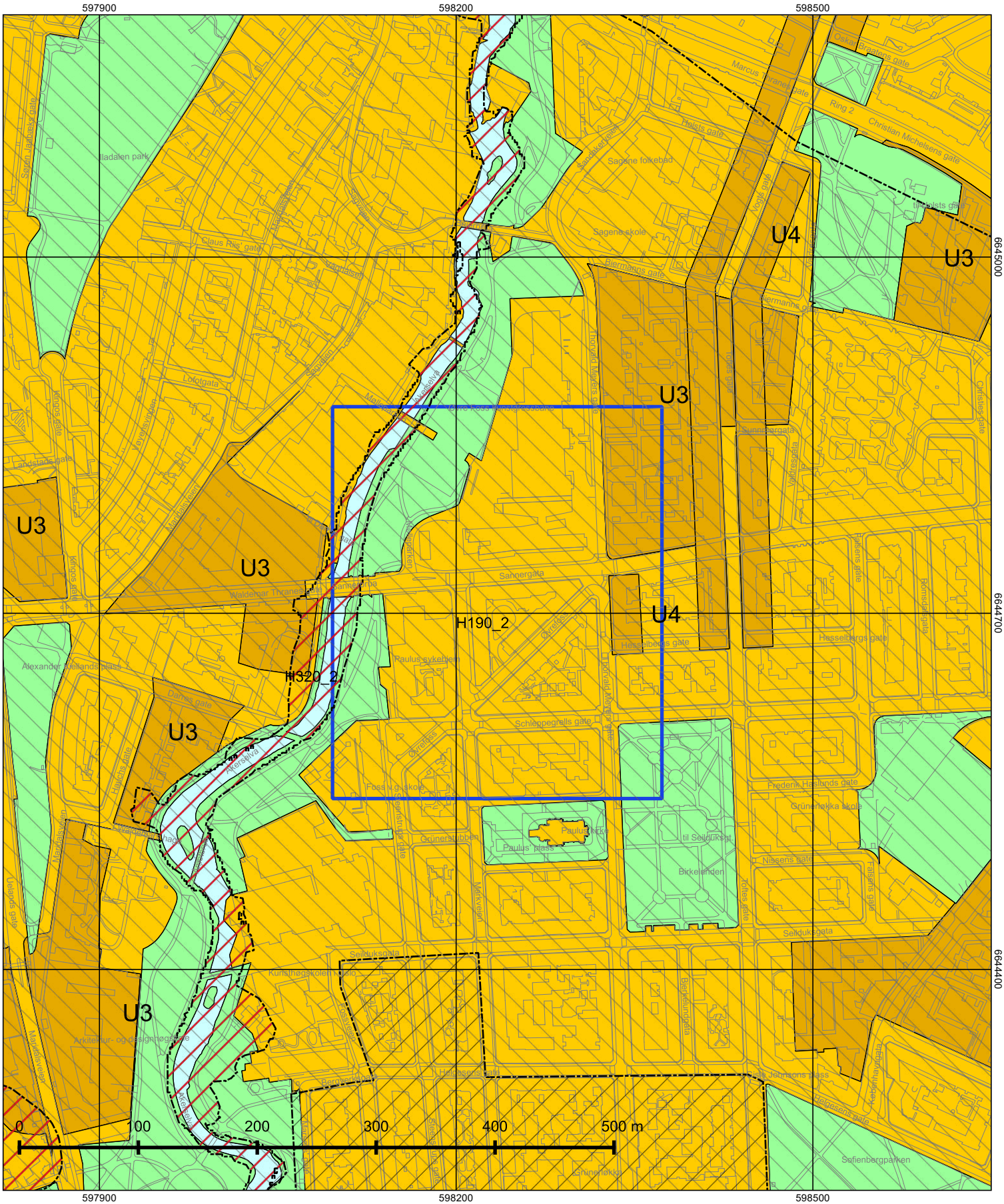
PlottID/Best.nr: 160842/ 86536947
Deres ref.:
Adresse: Sannergata 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/289

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160842/86536947
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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 30.07.2026
Kunde: Victoria Nilsen Carroza
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536947
Deres ref: 9368082

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 228, BNR. 289.

Vi viser til bestilling av 30.07.2026 for eiendom gnr. 228, bnr. 289.

GNR. 228 BNR. 289

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.12.1938.

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

1078 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

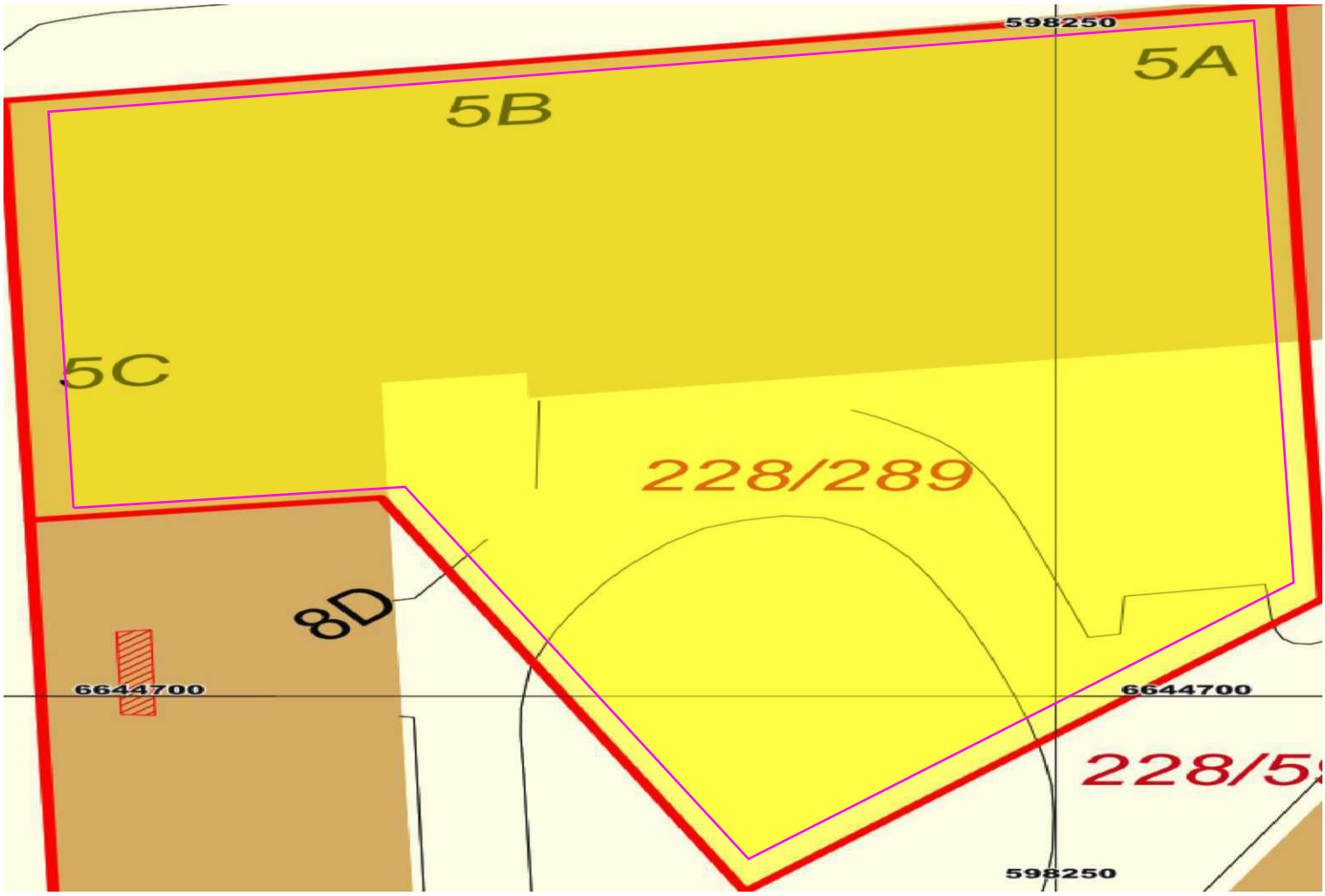
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

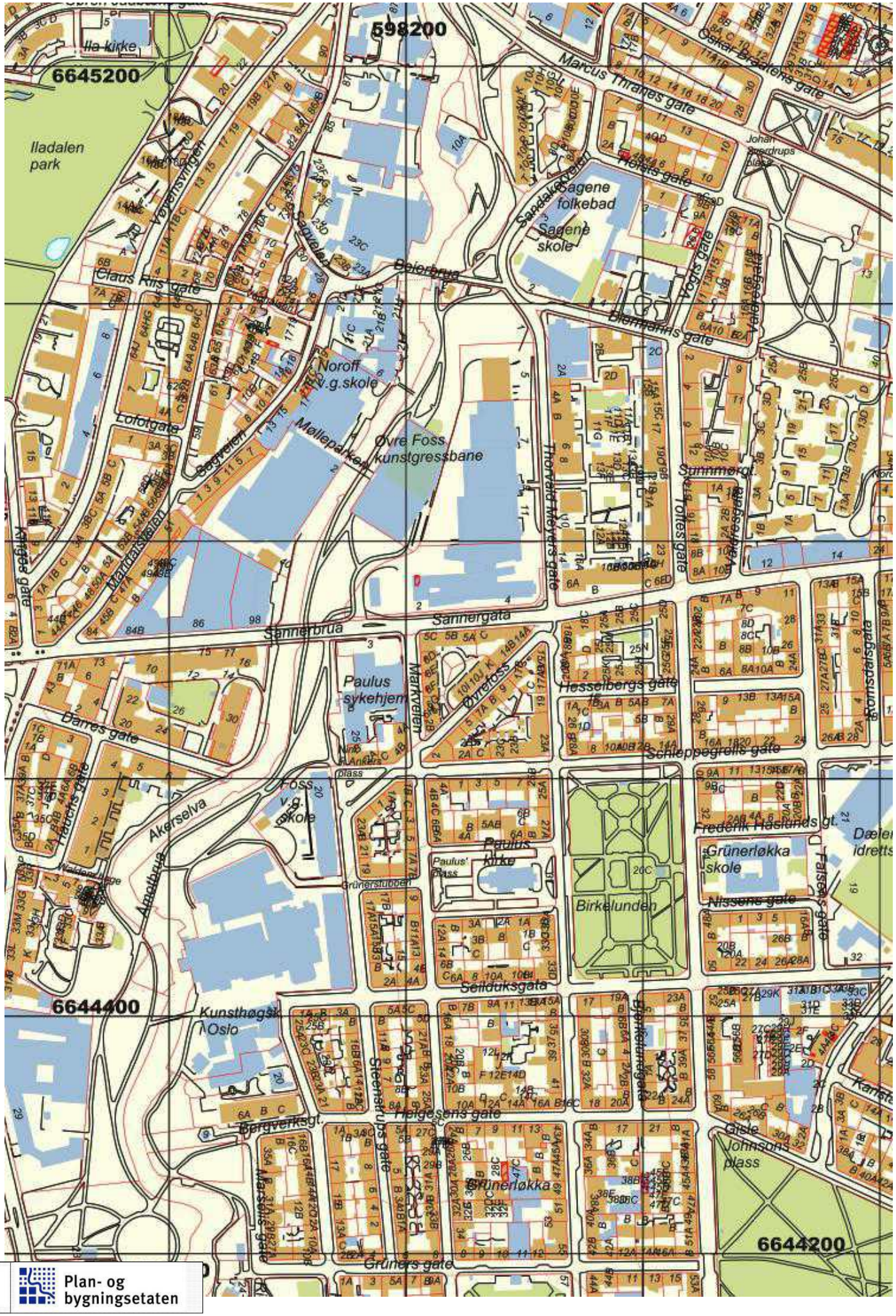
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten


598200
6645200
6644400
6644200
Ila kirke
Iladalen park
Marcus Thranes gate
Oskar Braatens gate
Johan Svendrups plass
Sagene folkebad
Sagene skole
Holtes gate
Sandakerveien
Vogts gate
Vahls gate
Biermanns gate
Claus Riis gate
Vøyensvingen
Sagveien
Bølerbrua
Noroff v.g.skole
Lofotgata
Møllepark
Øvre Foss kunstgressbane
Thorvald Meyers gate
Sunnmørsgata
Sannergata
Sannerbrua
Paulus sykehjem
Markveien
Øvrefoss
Hesselbergs gate
Schleppegrells gate
Dames gate
Haralds gate
Foss v.g. skole
Akerselva
Waldemar Thranes gate
Arnebrua
Paulus kirke
Paulus' plass
Grünerstubben
Frederik Hasselunds gt.
Grünerløkka skole
Nissens gate
Birkelunden
Fredensborg
Dælenenga idrettsplass
Seilduksgata
Kunsthøgskolen i Oslo
Steenstrups gate
Bjørnsons gate
Helgesens gate
Bergverksgt.
Marstrands gate
Grüners gate
Gisle Johnsons plass
Grünerløkka
Plan- og bygningsetaten

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. BYGNINGSCH. B.J.-No. 1737/38 OSLO

Duplikat I sendt branncbefen.
" 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

Opmålingschefen
Kom 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.

2

M/GL

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

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringsog 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 for eiendommen forelagt for reguleringsrådet som da/ved første gangs behandling 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
1007351 12 OKT 1938
OSLO VANNVERKS FELLESKONTOR

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.

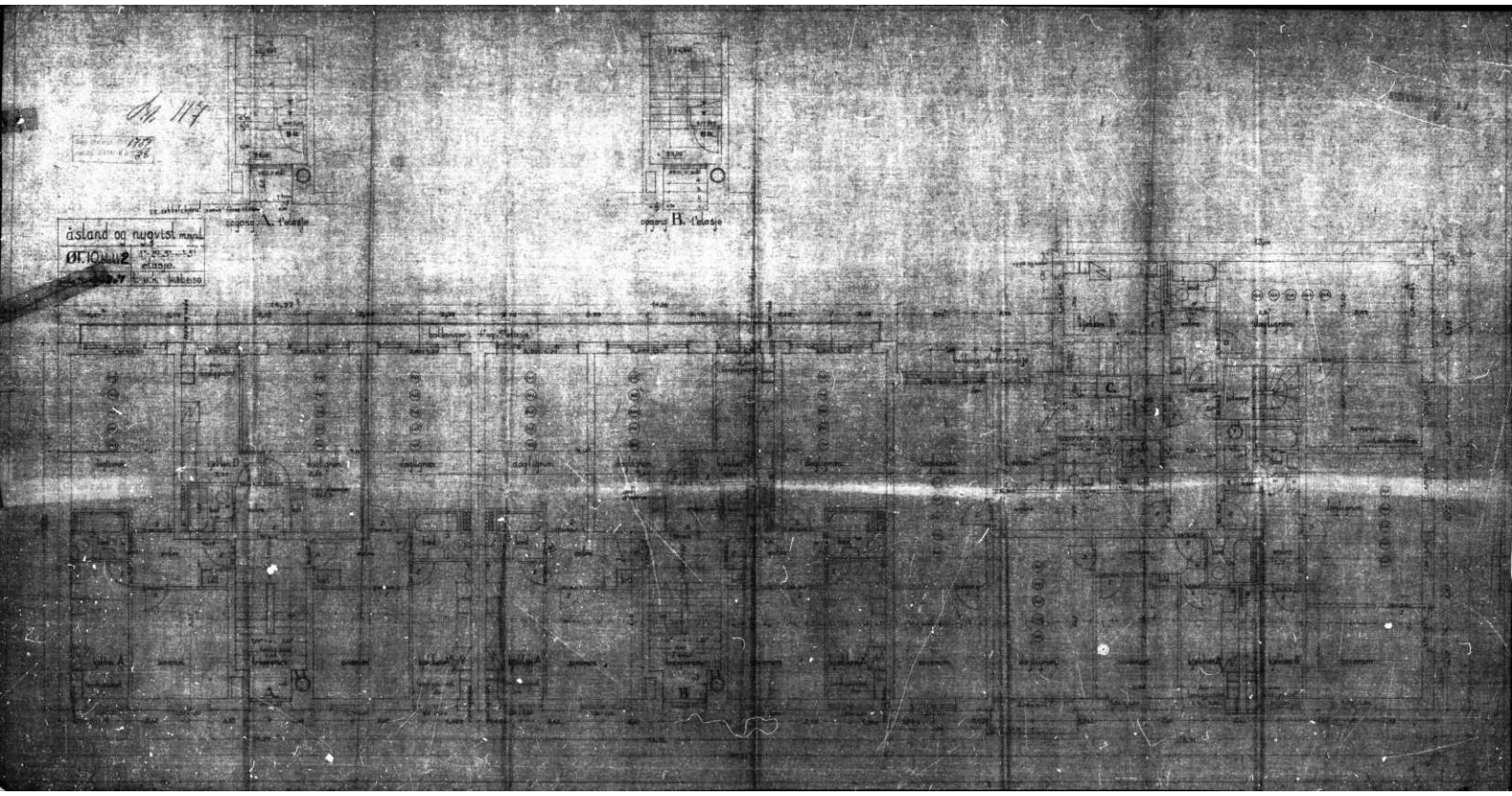
Med hensyn til ledningenes arrangement og störrelse forbeholder man sig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rörleggermester innsendes heritl.

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.-Kontoret mottatt 28 OKT 1938 1737/38

Th. Stenersen



Øvre Fossgt. 8

J. nr. 169/1939

Varme og ventilasjon.

A N M E L D E L S E .

9 bl. tegninger.

Ø.D. BYGNINGSCHEFEN R. L. No. 169/39 OSLO

1

Ekspedisjons=Dokument

angående varme- og vent.anlegg

på matr.nr. 10 Øvrefoss. Blokk 1 og 2.

Innlevert 31. januar 1939. Attestert 24/1 1942.

Sendes herr Brannsjefen.

Oslo, den 1-2-1939.

L. Sørensen

OSLO 483/39 BRANDVESEN

PTh/HS

483/39. Øvrefoss 10. Blokk 1 og 2. Varmeanlegg.

Tilbakesendes hr. Bygningssjefen.

Kjelenes kapasitet er: 1 000 000 VE/h. Pipetverrsnittet er: 80 x 85 cm.

Anmeldelsen anbefales på flg. betingelser:

1. Vegger og tak i fyrrommet må utføres ildfast av mur eller betong.
2. Dører til fyrrommet må gjøres ildsikre og selvlukkende overensstemmende med vedlagte forskrifter.
3. Fyrrommet må skaffes friskluftstilførsel direkte fra det fri ved en kanal med lysåpning minst 25 x 140 cm. Kanalen bør munne ut ved golvet og må ikke være forsynt med spjell eller rister som kan hindre trekken.
4. Pipen for fyringsanlegget må ikke oppta andre avtrekk. Hvor pipen passerer oppholdsrom bør pipevangene isoleres.
5. Feieluker må være fritt tilgjengelige. Stoker, varmerör o.l. må ikke plaseres slik at betjeningen av kjelanlegget på noen måte hindres.
6. Hvis fyrrommet ikke kan skaffes vinduer til det fri, må der anordnes en nødutgang som antydet med rödt X på bl. 1 og 2.

Bygn. chefens kontor mott: 9-FEB

Oslo brandvesen den 8. febr. 1939.

B Hagen

PTh.

Bgv. bl. 24. X. 38. 5000. H. C.

2

Ad: 10 Övrefoss, blokk 1 og 2.

J.nr. 169/1939. CB.

Sendes Oslo helseråd til uttalelse.

Oslo den 10. februar 1939.

GM/TB

Ad: 10. Øvrefoss, blokk 1 og 2.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Meldinga anbefales på følgende vilkår:

ad: varmeanlegget:

Fyrhuset skal ha gasstett tak, glattpusset gulv med sluk og spylekran samt tilstrekkelig lufttilførsel direkte utenfra og eget ventilasjonsavtrekk.

Røykpipa for kjeleanlegget må ikke oppta andre avtrekk.

Varmeopplegg gjennom soverom under 10 m^2 skal isoleres. Gjennom spiskamre må ikke legges varmeledninger.

Kullstokerne må ikke sjenere omgivelsene med røyk, sot eller flyveaske eller forårsake overheting av røykpipa.

ad: ventilasjonanlegget:

Butikkene i 1ste etasje skal ha frisklufttilførsel over inngangsdøra. En forbeholder seg adgang til å skride inn hvis det skulle oppstå sanitære ulemper.

Oslo helseråd den 17. februar 1939.

...ygn. avdeling
...ottatt: 21 FEB. 1939 J

3

Ad: 10 Övrefoss, blokk 1 og 2.

J.nr. 169/1939. CB.

Ö. d. til innstilling.

Oslo den 21. februar 1939.

Ö/MS.J.nr. 169/1939.

Ad. 10 Övrefoss. bl. 1 og 2.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Anmeldelsen anbefales godkjent i henhold til helserådets og brannsjefens påtegninger.

Oslo den 23. februar 1939.

Ad: 10 Övrefoss, blokk 1 og 2.

J.nr. 169/1939. CB.

Godkjennes som innstillet.

Oslo den 24. februar 1939.

Overrekkes 25/2 39

Oversendes Oslo helseraad til besiktigelse og erklæring.
Oslo 24. september 1940.
For inspektøren
H. Sørensen

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

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

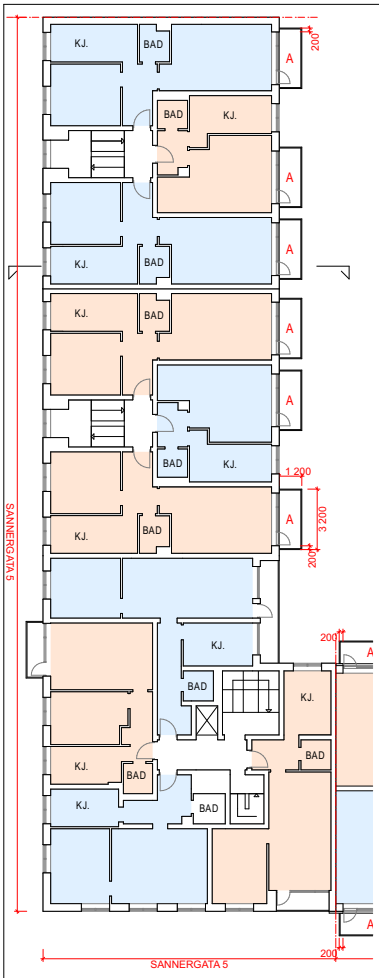
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

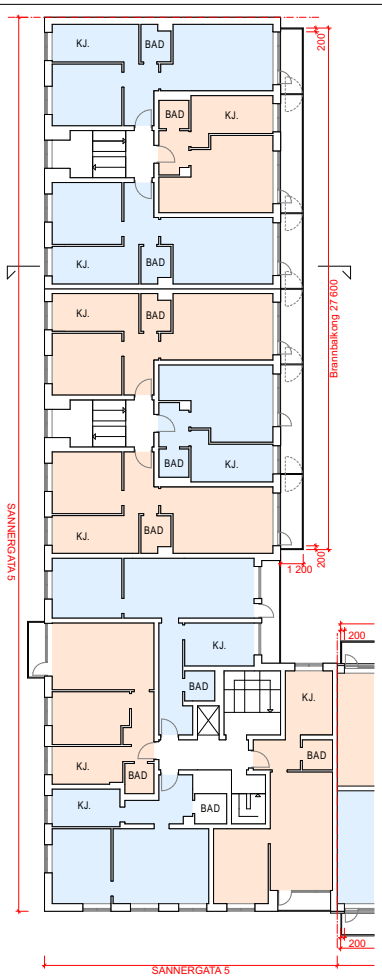
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.04.2018 av:

Birgitte Storheim - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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



TYPISK PLAN FOR SINGLE BALKONGER



TYPISK PLAN FOR BRANNBALKONGER



FASADE MOT BAKGÅRD



SNITT

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
SIVILARKITEKT MNAL
Steps 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

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 228 Bnr.: 289 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Sannergata 5 A
Gatenr:	16188
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0557 OSLO
Bydel:	2 GRÜNERLØKKA

Gateadresse:	Sannergata 5 B
Gatenr:	16188
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0557 OSLO
Bydel:	2 GRÜNERLØKKA

Gateadresse:	Sannergata 5 C
Gatenr:	16188
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0557 OSLO
Bydel:	2 GRÜNERLØKKA

Registreringsenhet:

Statens Kartverk — Oppdatert per:30.07.2026 kl. 12.47

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1938/407718-1/105 16.12.1938 — HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
AS SANNERGATEN 5
ORG.NR: 933 120 260

PENGEHEFTELSER

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

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

2000/42849-1/105 26.07.2000	OBLIGASJON Beløp: NOK 138 700 Panthaver: AS SANNERGATEN 5 ORG.NR: 933 120 260 Prioritet etter obligasjon til Husbanken, som til enhver tid hviler på eiendommen
2011/666820-1/200 24.08.2011	** TRANSPORT AV PANTHAVER TIL: AS SANNERGATEN 5 ORG.NR: 933 120 260 FRA: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS LØPENR: 5474756
2017/18893-1/200 06.01.2017	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 11 125 000 Panthaver: OBOS-BANKEN AS ORG.NR: 911 986 884 Uomsettelig ELEKTRONISK INNSENDT
2018/310925-1/200 10.01.2018 14:56	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 6 000 000 Panthaver: OBOS-BANKEN AS ORG.NR: 911 986 884 ELEKTRONISK INNSENDT
2018/1394704-1/200 11.10.2018 10:48	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 8 000 000 Panthaver: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911 986 884
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/682603-1/200 28.06.2023 10:55 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 1 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1939/400442-1/105 16.01.1939 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om septiktank m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1939/400443-1/105 16.01.1939 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1939/401436-1/105 15.02.1939 ERKLÆRING/AVTALE
vedr. felles vaskeri- og tørreanlegg m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1939/401437-1/105 15.02.1939 ERKLÆRING/AVTALE
vedr. felles varme- og varmtsvannanlegg m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1939/401438-1/105 15.02.1939 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1940/400177-1/105 10.01.1940 ERKLÆRING/AVTALE
vedr. varme og varmtvann m.v.

1940/400178-1/105 10.01.1940 ERKLÆRING/AVTALE
vedr. varme og varmtvann m.v.

1940/401106-1/105 09.02.1940 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GRUNNDATA

1938/407711-2/105 16.12.1938 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 599

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:
2000/75304-1/105 13.12.2000 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 600 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 600 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 600 FNR: 0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 600 FNR: 0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 600 FNR: 0 SNR: 5
Bestemmelser om bruk av gårdsrom

Kan ikke slettes uten samtykke fra
Oslo Kommune
v/Bolig- og eiendomsetaten
Bestemmelse om anlegg og
vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Standardveien 1, 0581 Oslo
Postboks 393 Alnabru, 0614 Oslo

Tel: 22 86 55 00
oef@obos.no

Foretaksregistereet
NO 934 261 585 MVA

Privatmegleren Renommé As
v/Victoria Nilsen Carroza
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: victoria.carroza@privatmegleren.no

Kontraktsnummer: 423169

5321-1-43 Oslo:30.07.2026

PANTEATTEST

Boligen:

Boligselskap:	AS Sannergaten 5	org.nr: 933120260
Boligens adresse:	Sannergata 5 C, 0557 OSLO, 0557 OSLO	bolig nr: 43
Kommune:	OSLO	
Forsikringsselskap:	Tryg Forsikring	polise nr: 6603683
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS	org.nr: 934261585

Aksjonær:

Navn	Fødselsdato/Org.Nr:
Selsvold-Stensson, Joakim	05.07.1968

Adkomstdokumentene består av:

Type	Pålydende	Nummerserie	Lokasjon	Kommentar
Andelsobligasjon	2700	43	Forretningsfører	UNUMMERERT
Aksjer	1600	43	Annet	ELEKTRONISKE DOKUMENTER - FORHØYET 28.04.03

Dokumentsted oppgitt er i henhold til opplysninger fra våre elektroniske systemer.

Boligselskapet har legalpant for sine krav mot aksjonæren etter bestemmelse i borettslagsloven § 5-20.

Noterte heftelser: vedrørende kontrakt 423169

Dato	Rettighetshaver	Noteringsnr	Pantetype
14.12.2021	Dnb Boligkreditt AS	67	AVTALEPANT

AS Sannergaten 5
V/ OBOS Eiendomsforvaltning AS

Doknr: 75304 Tinglyst: 13.12.2000 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DAGBOKNR.: 75304
13 DES 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

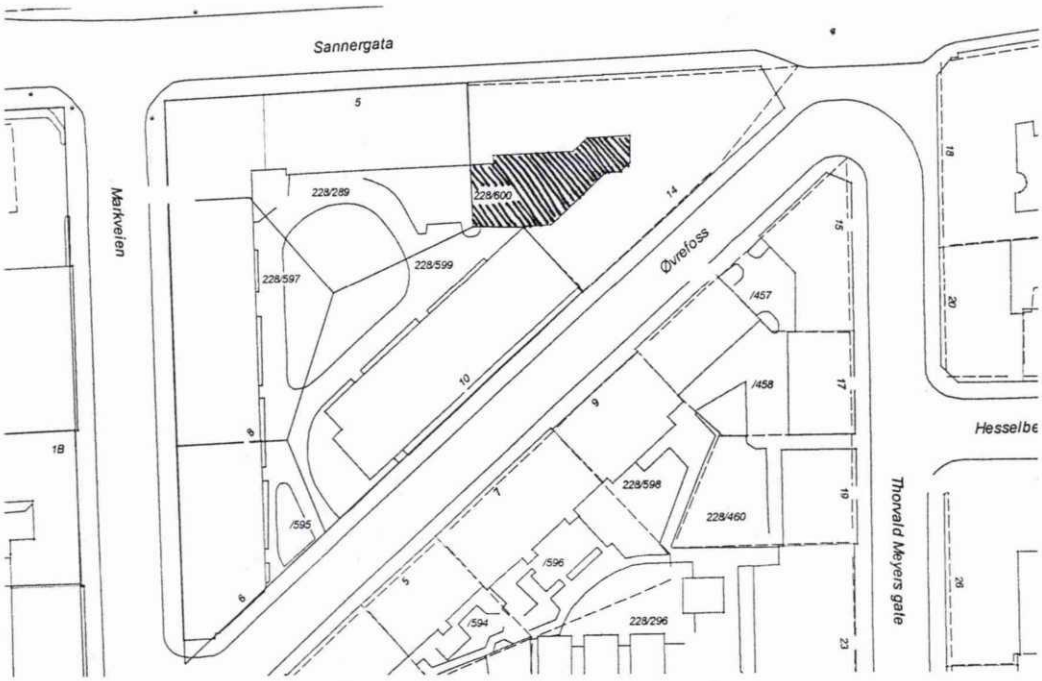
ERKLÆRING

OM BRUK AV GÅRDSROM

(for tinglysing)

Undertegnede eier av **Øvrefoss 14 - Gnr.228 / Bnr.600, snr. 1 – 5** i kvartal 23-04-05, erklærer følgende:

1. For eiendommen **Gnr.228 / Bnr.600, snr. 1 – 5** og for de av følgende eiendommer Gnr. 228 / Bnr. 289, 595, 597 og 599 som har tinglyste gårdsromserklæringer og ferdig opparbeidet uteareal*, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av **Gnr.228 / Bnr.600, snr. 1 – 5** som er skravert på inntegnede kartutsnitt.
(* jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.)



2. Ubebygget areal på **Gnr.228 / Bnr.600, snr. 1 – 5** tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

3. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over **Gnr.228 / Bnr.600, snr. 1 – 5**, og gis rett til adkomst over **Gnr.228 / Bnr.600, snr. 1 – 5** i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Eieren av **Gnr.228 / Bnr.600, snr. 1 – 5** godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Eieren av **Gnr.228 / Bnr.600, snr. 1 – 5** er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til utbedringsstandard for eldre eiendommer og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på **Gnr.228 / Bnr.600, snr. 1 – 5**, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Bolig- og eiendomsetaten.

Oslo, den 16/12 2000

Sameiet Øvrefoss 14
som eier av
Øvrefoss 14
Gnr.228 / Bnr.600, snr. 1 – 5

IVAR GAULT / Ivar G. Gault
(underskrift / navn med store bokstaver)
styreleder

LAYLA MARIAS GARCIA / Layla Marias Garcia
(underskrift / navn med store bokstaver)
styremedlem

Espen Sørensen / Espen Sørensen
(underskrift / navn med store bokstaver)
styremedlem

(Gårdsromserklæring090699)

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sannergata 5C, 0557 Oslo
Gnr. 228, Bnr. 289, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260167

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Kristoffer Sætrum

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 922 68 798

E-post: kristoffer.saetrum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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