

Sannergata 5C



Velkommen til

Sannergata 5C



Salgsoppgaven produsert 22. mars 2025

Grünerløkka

Lys og smakfull 3-roms leilighet med sørvendt balkong | God planløsning| Kjøkken 2021 | Vinduer 2017| Fjernvarme| Heis

Prisantydning	5 150 000,-
Fellesgjeld	127 000,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	5 291 193,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 758,-
BRA-i	55 kvm
Totalt BRA	60 kvm
Soverom	2

Etasje	5
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1942

Megler	Caroline Ephraim
Telefon	950 17 690
E-post	c.ephraim@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til meget tiltalende og herlig 3-roms leilighet på Øvre Grunerløkka - Sannergata 5 C. Leiligheten ble omgjort til en smakfull og smart utnyttet 3-roms i 2021. Her bor du usjenert til i byggets 5. etg med gode solforhold. Planløsningen er gjennomtenkt med romslig stue med plass til sofagruppe og spisebord, to gode soverom, bad med opplegg for vaskemaskin, hyggelig inngangsparti og solrik balkong.

Kort oppsummert:

- Supersentralt med kort avstand til alt
- God standard og smart arealutnyttelse
- Rålekkert kjøkken fra 2021
- Flott bad med opplegg for vaskemaskin
- Nye vinduer fra 2017 som isolerer godt
- Fyring og varmtvann inkludert
- Smakfullt innredet, flytt rett inn
- Enkel adkomst med heis
- God vedlikeholdshistorikk i aksjelaget
- To medfølgende boder
- Ingen forkjøpsrett

Arealer og innhold

BRA-i:	55 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	60 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, bad, stue, åpen kjøkkenløsning og 2 soverom.
Total BRA: 55 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Sannergata 5C, 0557 Oslo

5. etasje



Planskissen er kun ment som en illustrasjon, avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet














Yeux Ouverts
03-10
Moon Ritual









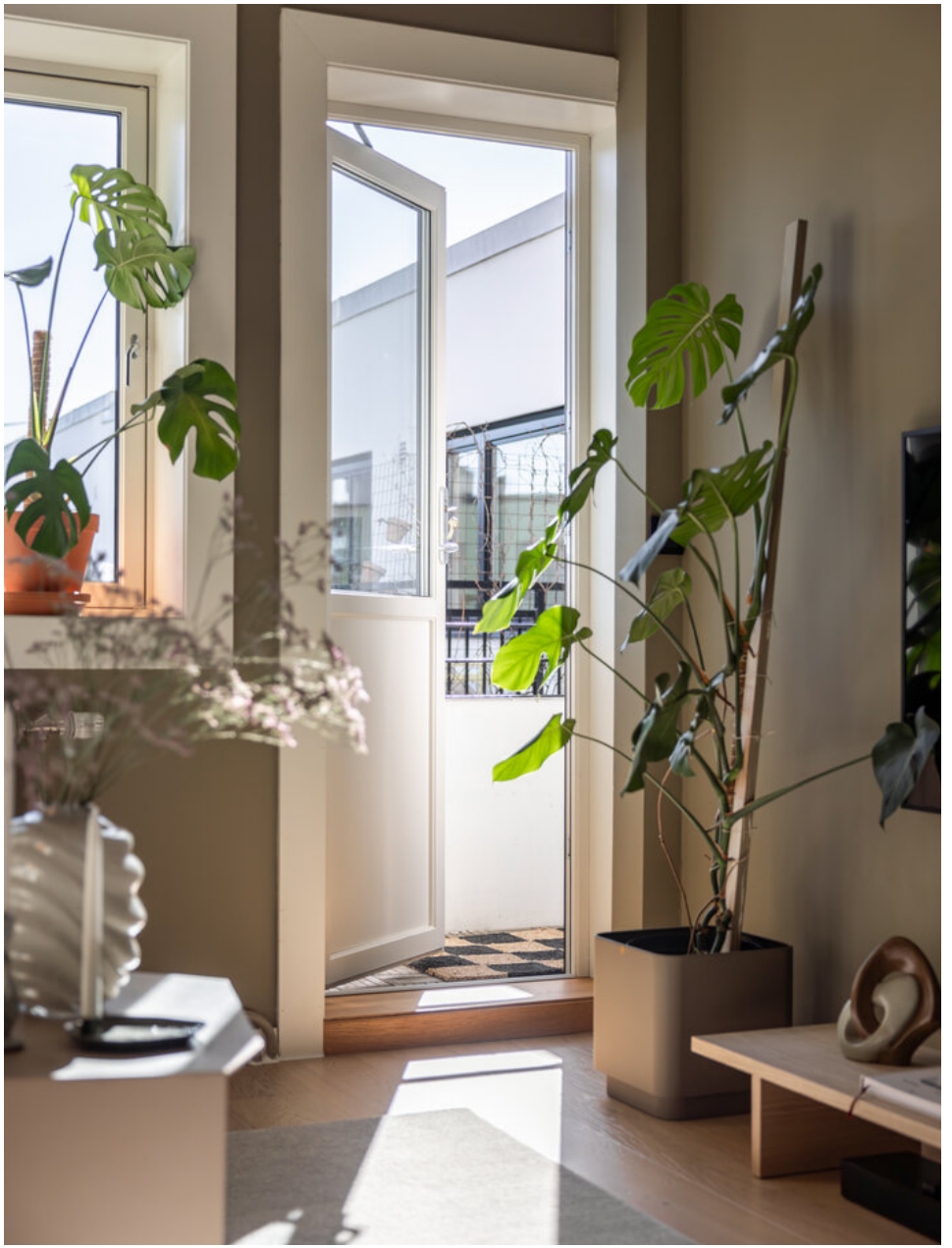



1303













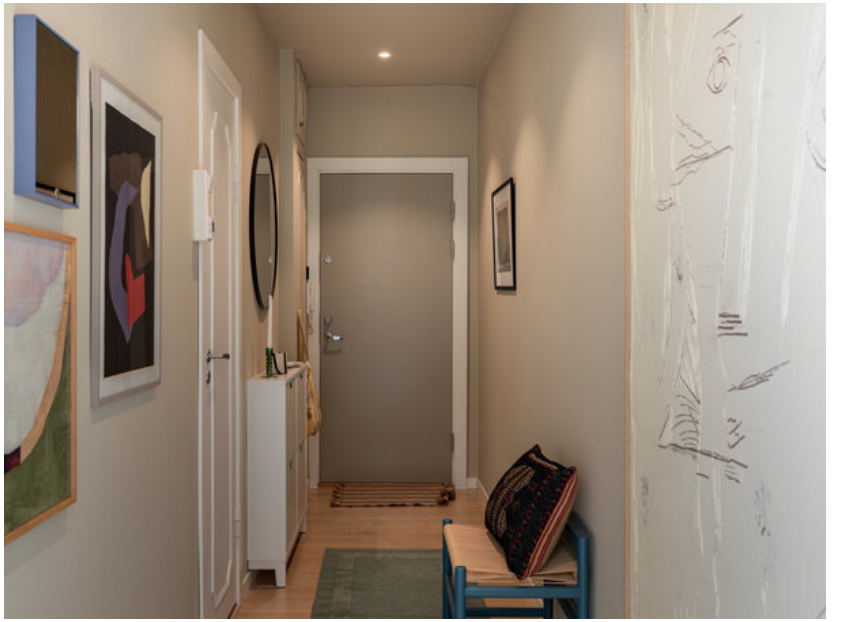
































Sannergata 5C

Nabolaget Paulus' plass/Øvrefoss - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	**5 min** 0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	**5 min** 0.4 km
Ila skole (1-7 kl.) 549 elever, 28 klasser	**13 min** 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	**17 min** 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	**26 min** 1.9 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**3 min** 0.2 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	**16 min** 1.2 km

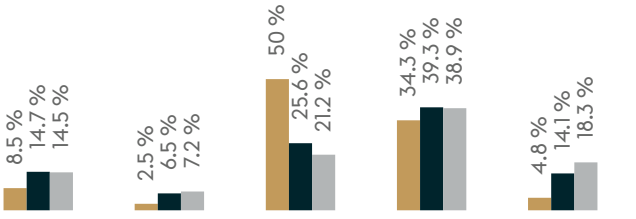
Offentlig transport

Sannergata Linje FB5A, FB5B, 21	**2 min** 0.1 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	**4 min** 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	**19 min** 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**7 min** 2.3 km
Oslo Gardermoen	**38 min**

Barnehager

Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	**5 min** 0.4 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-... 69 barn	**5 min** 0.4 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 å... 54 barn	**8 min** 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

Sport

Sagene skole	2 min
Foss v.g. skole/grunerløkka	3 min
SATS Ringnes Park	3 min
SATS Ila	3 min

«Sentralt og urbant»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0038/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Adresse og betegnelse
Sannergata 5C, 0557 OSLO
Gnr 228, bnr 289 i Oslo kommune
Aksjebrevnr. 42 i Sannerg 5 AS, org.nr. 933120260
Part.obl. nr. 42 med pålydende verdi Kr 2 700,-

Selger
Ole Jørgen Fredheim

Kjøpesum og omkostninger
5 150 000,- (Prisantydning)
127 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 277 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Noteringsgebyr pant)
10 043,- (Transportgebyr)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 291 193,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 300 493,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1942

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 60 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, bad, stue, åpen kjøkkenløsning og 2 soverom.

Total BRA: 55 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

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

Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder entré, baD, 2 soverom, stue og åpen kjøkkenløsning.

Leiligheten disponerer 2 eksterne boder.

Standard

Entré
Velkommen inn! Entréen er et fint første møte med leiligheten, og gir umiddelbart inntrykk av den fine og gjennomførte utførelsen. Her er det plass til oppheng av yttertøy og sko. Leiligheten disponerer også en loft- og kjellerbod for ytterligere oppbevaring.

Stue
Meget lys og delikat stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig sollys. Stuen har en fin planløsning med god plass til sofa, spisebord og annet ønsket møblement. Fra stuen er det utgang til sørvendt balkong på 6 kvm! Vinduene og balkongdøren i leiligheten er byttet i 2017.

Kjøkken
Store deler av leiligheten ble oppgradert i 2021 med blant annet nytt kjøkken og 1-stavs parkettgulv. Meget delikat og lekkert kjøkken med glatte fronter og benkeplate med sponkjerne med eikekestaver, samt overlimt kum. Rikelig med benk- og skapplass. Hvitevarene er integrerte og består av komfyr, platetopp, kjøleskap/frys og oppvaskmaskin.

Soverom I
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng. Stor medfølgende skyvedørsgarderobe for oppbevaring av klær.

Soverom II
Romslig soverom med god plass til seng, garderobe eller hjemmekontor om ønskelig. Soverommet er vendt mot rolig bakgård.

Bad
Flislagt bad som ble oppgradert i 2006/7 i regi av aksjelaget. Dusjhjørne, wc, servant over stor skapinnredning og speil med lys. Opplegg for vaskemaskin (40 cm) og det er varme i gulv.

Parkering

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

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

El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad pusset opp i regi av aksjeselskapet i 2006/7
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad pusset opp i regi av aksjeselskapet i 2006/7.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade rehabilitert i 2017/2018 i regi av aksjelaget

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HH Elektro AS, utført mellom 2021 og 2025 opplegg av ny kurs til komfyr, platetopp,oppvaskmaskin,stikk kjk,soverom og stue/kjk+omtrekking av nye ledninger til hele leiligheten(bortsett fra bad som er gammelt)+oppsett og tilkobling av stikk i hele leiligheten+spotter i gang+lamper i 2 stk sov+spotskinne stue+lys under overskap+oppsett og tilkobling av trådløse brytere i hele leiligheten+oppsett og tilkobling av nytt sikringsskap med nye jordfeilautomater+stikk for oppvaskm,komfyrvakt,kjøleskap,komfyr og stikk overskap+nye utelamper.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Herzberg Varmeteknikk AS, august 2021 Opplegg av vann og avløpsledninger til nytt kjøkken, inkudert ny avløpspumpe.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst fra kjøp av leligheten, 23.04.2014.

Bygningssakkyndig

Per Ole Bjørnstad

Byggemåte

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

Byggemåte:
Boligblokk fra 1942 antas å være fundamentert til faste masser. Bærende veggkonstruksjon og etasjeskiller av betong. Fasader med pusset og malt overflate. Flat takkonstruksjon, og er antatt tekket med papp/membran. Inngangsparti har 2 veis kommunikasjon. Tilgang til boenhet via heis og felles trappegang.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon, vanlig for byggeår. Overstrømning/tilluft under dørblad til bad mangler.
Tiltak: Det er ikke krav om oppgradering til nyere ventilasjonssystemer, enn det som var vanlig fra byggeår. Anbefaler å etablere spalte for luftgjennomstrømning under dørblad, slik at luftsirkulasjon kan gå fra renere rom med tilluft, til rom med avtrekk (bad med
mer).

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme:
Radiatorer har ukjent, men er av eldre dato.
Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden bygningsdelen fungerer i dag, men som følge av alder kan behov for vedlikehold/utskifting plutselig oppstå.

Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid har passert for vanntett sjikt/membran.
Tiltak: Vanntett sjikt/membran bør skiftes, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. I bad hvor det vanntette sjiktet/membran har ukjent restlevetid/gjenstående levetid, anbefales det å montere et dusjkabinett med avløpsrør direkte til sluk, for å begrense vannmengden på overflatene

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf.

borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Gulvvarme på bad og vannbåren varme fra radiatorer i stue/kjøkken og soverommene.

Naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg med total 10 kurser og 9 fordelingskurser i henhold til kursliste. Sikringsskap i fellesareal med 3 kurser (hovedsikring 32 ampere, kurs til taklys og bad, samt reserve) og automatisk strømmåler (AMS). Fordelerskap i boenhet har totalt 7 fordelingskurser.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 758,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. 18.03.2025 utgjør kr 4.758,– pr. md.

Felleskostnadene inkluderer nedbetaling av fellesgjeld, kommunale avgifter, felles byggforsikring, TV/bredbånd, drift og vedlikehold, m.m.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 260 499,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 041 994,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Sannergaten 5 AS består av 59 leiligheter knyttet til aksjer. Aksjeselskapet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933120260, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer: 228 og 289.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapet eier 44,5 % av Sannergata Øvre Foss Felles. Selskapets andel av driftskostnadene i Sannergata Øvre Foss Felles er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Større vedlikehold og rehabilitering:
2017 - 2018: Fasaderehab og vinduer
2014: Overgang fra oljefyr til fjernvarme
2013 - 2013: Modernisert heisanlegg
2012 - 2012: Rehabilitering av bunnledninger
2012 - 2012: Utbedring av elektrisk anlegg
2012 - 2012: Bruks- og brannbalkonger er overflatebeh.
2012 - 2012: Membrantekking brann- og bruksbalkong
2012 - 2012: Rehabilitert hovedbunnledninger
2011 - 2011: Brannteknisk oppgradering
2011 - 2012: Membrantekking brannbalkonger
2011 - 2011: Nye dører i oppgang
2010 - 2010: Installert nye avfallsbrønner Kostnadsført gjennom fellesstyret 5322 samt ØF10
2006 - 2007: Baderomsrehabilitering Alle badene totalrenovert
1999: Portrom pusset opp
1998: Skifte ytterdører
1997: Utskifte av det elektriske anlegget

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning A/s

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 127 000,- pr. 12.03.2025

Selskapets totale lån:

Lånenr: OBOS01-98207570419
Type: A
Restgjeld: 6.097.170,-
Restløpetid: 11 år 9 md.
Termin avdrag pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 6,20%

Lånenr: OBOS05-98207667757
Type: A
Restgjeld: 3.505.273,-

Restløpetid: 22 år 11 md.
Termin avdrag pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 6,20%

Lånenr: OBOS06-98207737755
Type: A
Restgjeld: 6.505.312,-
Restløpetid: 18 år 6 md.
Termin avdrag pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 6,20%

Lånenr: OBOS07-98208145746
Type: A
Restgjeld: 374.707,-
Restløpetid: 3 år 4 md.
Termin avdrag pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 6,20%

Boligselskapet har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til boligselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Se skriv fra forretningsfører for utfyllende informasjon.

Lånenummer: OBOS01-98207570419
Restsaldo: kr. 0,-
Kapitalkostnader: kr 0,-

Lånenummer: OBOS06-98207737755
Restsaldo: kr. 119.935,-
Kapitalkostnader: kr 910,-

Lånenummer: OBOS07-98208145746
Restsaldo: kr 6.910,-
Kapitalkostnader: kr 196,-

Fellesformue

Kr 13 479,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap og budsjett ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnader må påregnes.

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.

Dyrehold

Hund og katt er godtatt i borettslaget (det er ikke behov for godkjenning av styret). Det foreligger forutsetninger for å ha hund og katt som ligger vedlagt i husordensreglene.

Aksjeselskapets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6603683

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 077 kvm (Eiertomt)
Felles tomt.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Meget god beliggenhet i et populært boligområde på øvre del av Grünerløkka. Leiligheten ligger bare et "steinkast" fra Grünerløkkas yrende liv og ikke minst Ringnes Park med Ringen kino, Sats, Meny, jernia, kafé m.m.

Området byr på mange av byens beste restauranter, kaféer, gallerier, butikker samt et pulserende uteliv. Fra leiligheten er det kort avstand til alt av servicetilbud, post, bank og mye mer. Gangavstand til skoler og barnehager. Nærhet også til flotte friområder som Birkelunden, områdene langs Akerselva, Sofienbergparken og Torshovdalen som kan by på gode tur- og rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter.

Meget god dekning av offentlige transportmidler i nærområdet. (Trikk linje 11, 12, 13 og buss 20, 21, 28 (Fornebu) 30, 33). Flybussexpressen til Gardermoen går fra Københavngata (2 ganger i timen). Man bruker ca. 10-15 min på å komme seg til Blindern, BI og HIOA.

Umiddelbar nærhet til kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Gangavstand også til Sagene, Torshov og sentrum med alle byens fasiliteter. I tillegg til Rignes Park, er det kort vei til Kiellands Hus kjøpesenter, Sandaker Kjøpesenter og Storo Kjøpesenter (som alle har vinmonopol). En av byens få ishaller (Grünerhallen) ligger i området. Søndagsåpne matvarebutikker er på flere av gatehjørnene. For de treningsglade som ønsker å benytte seg av treningssenter er det også flere alternativer i nabolaget, bl.a. - Sats og Evo i nærheten. Vulkan, som er et nytt og spennende byutviklingsområde med Mathall, utesteder, butikker, treningssenter, kunstskole, hotell m.m. ligger også i nærheten.

Langs Akerselva finnes det flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Her går det turstier hvor man kan sykle eller jogge helt opp til Maridalen. Tøyenbadet er heller ikke så langt unna. Tross sin sentrale og urbane beliggenhet, har leiligheten flere flotte og idylliske grøntområder i nærheten. Parkanlegg som Birkelunden, Sofienbergparken, Kubaparken og Olaf Ryes Plass ligger alle innenfor gåavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Byggetegningene er uklare og vanskelig å tyde. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkken er flyttet ut i stue for å lage en ekstra soverom.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1942. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for:
- Innredning av bad, 2000.
- Rehabilitering av bad, 2007.
- Oppføring av balkonger, 2018.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

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

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

Pågående byggesaker:
Øvrefoss 8 D-F - Oppføring av boder på takterrasser. Saksnummer 202109788.

Sannergata 2 og 4 - Bruksendring, tilbygg, fasadeendring og påbygg. Saksnummer 202212306.

Sannergata 2 - Etablering av ny overvannsledning. Saksnummer 202313038.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/228/289:
16.01.1939 - Dokumentnr: 400442 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om septiktank m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

16.01.1939 - Dokumentnr: 400443 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

15.02.1939 - Dokumentnr: 401436 - Erklæring/avtale
vedr. felles vaskeri- og tørreanlegg m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1939 - Dokumentnr: 401437 - Erklæring/avtale
vedr. felles varme- og varmtsvannanlegg m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1939 - Dokumentnr: 401438 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1940 - Dokumentnr: 400177 - Erklæring/avtale
vedr. varme og varmtvann m.v.

10.01.1940 - Dokumentnr: 400178 - Erklæring/avtale
vedr. varme og varmtvann m.v.

09.02.1940 - Dokumentnr: 401106 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

16.12.1938 - Dokumentnr: 407711 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:228 Bnr:599

13.12.2000 - Dokumentnr: 75304 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:600 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:600 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:600 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:600 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:600 Snr:5
Bestemmelser om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Bolig- og eiendomsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre

boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 55 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 928,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 144 118,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. mars 2025

Ansvarlig megler

Caroline Ephraim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95017690

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Sannergata 5C

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet
Sannergata 5C, 0557 OSLO
OSLO kommune
gnr. 228, bnr. 289
Aksjenummer 00044

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 17.03.2025 Rapportdato: 21.03.2025 Oppdragsnr.: 21067-1450 Referansenummer: XE1562

Autorisert foretak: Certus Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Per Ole Bjørnstad

CERTUS TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

CERTUS TAKST

Certus Takst utfører takst av bolig og eiendom i Oslo, Asker og Bærum.

Boligtakster som tilbys er blant annet:
- Takst for salg av bolig (Tilstandsrapport)
- Takst for kjøp av bolig (forhåndsbefaring, overtakelse og reklamasjon ved kjøp av ny eller brukt bolig).
- Ulike verditakster (forhåndstakst, tomtetakst og verditakst av bolig).
- Andre typer takseringsoppdrag.

Certus Takst er mesterbedrift, godkjent våtromsbedrift
Medlem av NITO (Norges ingeniør- og teknologorganisasjon) og Norsk Takst.
Ta kontakt for takst eller les mer om Certus Takst

HJEMMESIDE https://www.ctas.no



Rapportansvarlig

Per Ole Bjørnstad
Uavhengig Takstingeniør
takst@ctas.no
917 90 107

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Sannergata 5C, 0557 OSLO
Gnr 228 - Bnr 289
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Aksjeleiligheten ligger på Grünerløkka og er en del av et boligaksjelag på 59 boenheter.
Sentral beliggenhet med nærhet til butikker, skole, barnehage og offentlig transport.

Boligblokk fra 1942 antas å være fundamentert til faste masser. Bærende veggkonstruksjon og etasjeskiller av betong. Fasader med pusset og malt overflate.
Flat takkonstruksjon, og er antatt tekket med papp/membran.
Inngangsparti har 2 veis kommunikasjon. Tilgang til boenhet via heis og felles trappegang.

PARKERING
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Det kan søkes om beboerparkering.
-

Aksjeleilighet - Byggeår: 1942

INNVENDIG Gå til side
Gulv: Fliser på bad og 1-stavs parkett ellers.
Vegger: Fliser på bad. Tegl i overgang mellom entre og stue/kjøkken. Malte overflater ellers.
Tak/Himling: Malte overflater i alle rom. Spotter/downlights i entre.

OPPVARMING
Gulvvarme på bad og vannbåren varme fra radiatorer i stue/kjøkken og soverommene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Aksjeleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

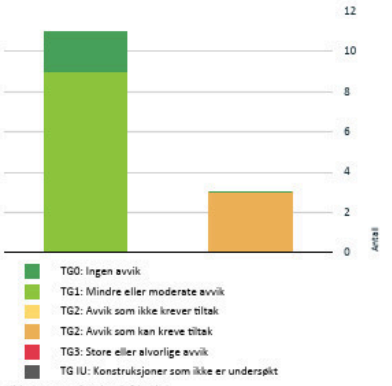
Innhentede tegninger fra kommunens arkiv av 1-5 etasje er uklare og det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik planløsningen som har blitt godkjent av kommunen.

Sannergata 5C, 0557 OSLO
Gnr 228 - Bnr 289
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Vurdering av utførelse og tilstandsgrader/TG er basert på visuelle undersøkelser, mens boligen har vært bebodd og fullt møblert. Eventuell slitasje, hakk og andre forhold, kan som følge av dette ha vært skjult for visuell undersøkelse befaringsdagen.

Leiligheten er en del av et større boligselskap og informasjonen i tilstandsrapporten begrenser seg til det som normalt er andelens ansvar. Fellesdeler som blant annet grunnmur, yttervegger, tak og tekniske installasjoner, er derfor ikke undersøkt eller vurdert.
Vinduer, dører og balkonger/terrasser som disponeres av boenheten, er beskrevet og vurdert, selv om boligselskapet kan ha ansvaret for vedlikeholdet. Eier/kunde har ikke opplyst om at boligen har vedlikeholdsansvar for fellesdeler. Ytterligere informasjon om fordeling av vedlikeholdsansvar finnes i vedtektene for boligselskapet.

Bygninger som ble ført opp tidligere enn byggteknisk forskrift (TEK 17), er naturligvis bygget etter de gjeldende kravene ved søknadstidspunktet for bygningen. Blant annet er kravene til lyd, ventilasjon, fuktsikring, energi (tetthet og isolering), materialvalg og tekniske løsninger, endret.

Tilstandsgrad/TG blir generelt sett vurdert etter krav som var gjeldene ved søknadstidspunktet for oppføring av byggverket, men noen bygningsdeler kan også ha blitt vurdert etter utførelsens byggeår/alder. Det samme gjelder for vurdering av bygningsdeler som i dag har endret krav til helse, miljø og sikkerhet, men der utførelsen var vanlig på søknadstidspunktet.

Bygningsdeler som er nyere enn 2010 som har blitt registrert med avvik ut fra forhåndsgodkjente løsninger (preaksepterte ytelser), kan allikevel være tilstrekkelig utført, men det må fremlegges dokumentasjon (analyse) som kan vise til at funksjonskrav i byggteknisk forskrift er ivaretatt.

Bygningsdeler som har passert halvgått forventet levetid/høy alder, kan ha flere avvik, enn det som er beskrevet under avvik/tiltak i tilstandsrapporten. Det kan også være at det finnes større/alvorlig skjulte skader bak eller i tilknytning til slike bygningsdeler, og dette er noe kjøper må ta høyde for, når bygningsdelen er registrert med et vesentlig avvik på grunn av redusert vedlikehold og alder.
Kjøper må lese hele rapporten, da bygningsdeler kan inneholde viktige opplysninger, selv om det ikke har blitt registrert ett avvik og redusert TG.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme**	Gå til side
!	**Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

Sannergata 5C, 0557 OSLO
Gnr 228 - Bnr 289
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET

Byggeår
1942

Kommentar
Byggeår fra Ambita Infoland.

Vedlikehold
EIER OPPLYSER OM:
2021:
- Endret planløsning med å flytte kjøkken til en del av stue/kjøkken.
- Ny kjøkkeninnredning, hvitevarer og etablert avløpspumpe.
- Lagt 1-stavs parkett (eik).
- Sparklet og malt vegg- og takflater i aller rom, foruten bad.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING
I HENHOLD TIL ÅRSRAPPORT
2017-2018: Fasaderehabilitering, vinduer og balkonger.
2014: Overgang fra oljefyr til fjernvarme.
2013: Modernisert heisanlegg.
2012: Rehabilitering av bunnledninger.
2012: Utbedring av elektrisk anlegg.
2011: Brannteknisk oppgradering.
-

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer har 2-lags glass og 3-lags glass, karm og ramme av treverk, datert 2017.
Det ble verken gitt opplysninger fra kunde/selger, eller avdekket vesentlig slitasje eller skader på bygningsdelen befaringsdagen. Vinduene ble visuelt undersøkt ved bruk av stikkprøver. Å avdekke eventuelle punkterte vinduer kan være vanskelig, da dette vil kreve spesielle lysforhold. Jevnlig justering av deler og vedlikehold av overflater må alltid regnes med for vinduer.

TG 1 Dører

Inngangsdør til boenhet har brannklasse EI/B 30 og lydklasse Rw/dB 35.
Balkongdør har 3-lags glass, karm og ramme av treverk, datert 2017.
Det ble verken gitt opplysninger fra kunde/selger, eller avdekket vesentlig slitasje eller skader på bygningsdelen befaringsdagen. Å avdekke eventuelle punkterte glassfelt kan være vanskelig, da dette vil kreve spesielle lysforhold. Jevnlig justering av deler og vedlikehold av overflater må alltid regnes med for dører.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt balkong på ca. 6 m², med utgang fra stue/kjøkken.
Bærende konstruksjon av betong, påliggende heller av treverk. Jevnlig vedlikehold av overflater må alltid regnes med.

Rekkverk av metall måler ca. 0,95 m.
Det opplyses om at krav til utforming av rekkverk har blitt endret siden byggeår på grunn av HMS. Dagens krav til rekkverk er blant annet:
- 1,00 m der nivåforskjellen er under 10 m.
- Åpninger skal maksimalt være 0,10 m opp til 0,75 m høyde.
- Horisontale åpninger skal maksimalt være 0,05 m.

Det vil ikke være et krav om at en bygningsdel som tidligere har vært godkjent, skal oppgraderes opp til dagens krav, selv om balkonger skal kontrollers mot dagens krav. Tilstandsgraden vurderes da rekkverket har utforming som var vanlig for byggeår, og fastsetting av tilstandsgrad samsvarer med veiledning til tryggere bolighandel av DiBK (Direktoratet for byggkvalitet).

Boligselskapet har som regel vedlikeholdsansvar for utskifting, men den aktuelle fordeling av vedlikeholdsansvaret finnes i vedtektene.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulv: Fliser på bad og 1-stavs parkett ellers.
Vegger: Fliser på bad, tegl i overgang mellom entre og stue/kjøkken, og malte overflater ellers.
Tak/Himling: Malte overflater i alle rom. Spotter/downlights i entre.

Overflatene har normal bruksslitasje, i forhold til alder. I en fraflyttet bolig er det normalt at slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater kommer frem, hvor det har vært møblement, bilder og hyller. Det må også påregnes at overflater ikke er bak eller under de synlige overflater mot innredning og lignende.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er antatt oppført etter gjeldene krav fra byggeår. I eldre bygninger vil det være knirk og større skjevheter på gulvets overflate. Kjøper må forutsette at gulv har vesentlige/store skjevheter.
En eventuell oppretting av gulv til lik høyde i alle rom, vil kunne medføre store kostnader. En omfattende oppretting vil heller ikke alltid la seg gjennomføre på grunn av konstruksjonen og vekt. Bygningsdelen er ikke vurdert, da denne ikke er en del av undersøkelsene som nevnes i Forskrift til avhendingslova.

TG 0 Radon

Hos Norges geologiske undersøkelse/ngu.no finnes den antatte radonforekomsten på tomten. Kartet er delt inn i områder og det kan være høyere og lavere radonforekomst, enn det som blir opplyst om på kartet. En bolig som er 3 etasjer over bakkeplan trenger vanligvis ikke å bli målt for radon, i henhold til DSA. Dette er på grunn av at radonforekomst synker for hver etasje over bakkeplan.

Årsmiddelverdien av radon i rom for varig opphold (stue, lignende rom, kjøkken og soverom) bør være så lavt som mulig og må være mindre enn 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter). Igangsetting av tiltak må utføres dersom radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter).

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble renovert i 2006/2007, i henhold til tidligere selgers egenerklæringsskjema.

I tilfeller der det ikke er lagt frem dokumentasjon på skjult utførelse med beskrivelse, godkjenninger og bilder, vurderes tilstandsgraden etter alder. For innbygget sisterne til vegghengt toalett og der det registreres fall utenfor dusjsone som er mindre enn 1:100 og oppkant på 15 mm ikke er synlig. Disse bygningsdelene vil vurdert etter forhåndsdokumenterte løsninger (preaksepterte ytelser). Selv om det ikke er framlagt dokumentasjon, kan bygningsdelen være riktig utført, men at løsningene ikke kan bekreftes.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke avdekket bom under fliser.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Fliser på gulv ble undersøkt på tilgjengelige flater med stikkprøver. Det ble ikke avdekket bom under fliser.

Fall til sluk er kontrollert med laservater på tilgjengelige flater befaringsdagen. Lokale ujevnheter kan forekomme.
Dusjsone med ca. 10 mm nedsenk og ca. 1:100 fall til sluk. Dusjdører er montert på utsiden av nedsenket dusjsone og ved bruk av dusj vil det komme noe vann på gulvet utenfor dusjsonen.
Høydeforskjell fra sluk til flisoverflate på gulv ved dørterskel/underkant av dørterskel, ble målt til 35 mm.

Gjeldende krav til fallforhold fra byggeår krever at det er tilstrekkelig fall mot sluk, fra deler av gulvet som antas å bli utsatt for vann

Sannergata 5C, 0557 OSLO
Gnr 228 - Bnr 289
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Tilstandsrapport

regelmessig/bruksvann. Kravene til fallforhold er endret siden byggeår. Forhold ved lekkasjevann er vurdert ut ifra kravene for søknadstidspunktet for bygningen og ikke etter byggeteknisk forskrift (TEK 17) ved befaringstidspunktet.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, plassert i dusjhjørne/dusjnisje.
Membranen antas å ligge skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Bygningsdelene er skjult og tilstandsgraden vurderes ut fra alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid har passert for vanntett sjikt/membran.
-

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vanntett sjikt/membran bør skiftes, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
I bad hvor det vanntette sjiktet/membran har ukjent restlevetid/gjenstående levetid, anbefales det å montere et dusjkabinett med avløpsrør direkte til sluk, for å begrense vannmengden på overflatene.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning har servantskap og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.
Dusjhjørne/dusjnisje har svingbare glassdører, gulvstående toalett og opplegg til vaskemaskin (40 cm).

5. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke gjennomført, da vegger består av murverkskonstruksjoner.

Overflatesøk ble i stedet gjennomført med stikkprøver på våtrommets innvendige overflater, med bruk av fuktmåleverktøy/Protimeter MMS 3. Ingen forhøyede verdier ble indikert befaringsdagen, men det opplyses om at et overflatesøk kan være unøyaktig og må ikke forveksles med en fuktmåling i treverk eller en relativ fuktighetsmålig/RF.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med sponkjerne med eikekestaver. Overlimt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.
Integrerte hvitevarer med platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombinert kjøle- og fryseskap.
Sensor for automatisk lekkasjestopper er synlig under oppvaskkum.

Fuktsøk utført med stikkprøver er foretatt med fuktindikator, og ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses å være fare for fuktvandring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vann- og avløpsrør

Vannrør er i hovedsak av plast. Synlig forkrommede kobberrør på bad. Rør ble rehabilitert i 2006/2007 under rehabilitering av bad, i henhold til tidligere eiers egenerklæringsskjema. Rør fra soverom til kjøkken er fra 2021.
Fordelere med egne stengeventiler er tilgjengelig bak inspeksjonsluke på badet. Rør fra 2006/2007 nærmer seg halvgått forventet brukstid og har annen utførelse enn det som er vanlig for rør i dag. Blant annet er det registrert et hull i vegg under inspeksjonsluke, som ser ut til å fungere som et overløp for

Tilstandsrapport

eventuelt lekkasjevann fra fordelere og fordelere er ikke montert i eget vanntett skap.
Trykk ble undersøkt ved å åpne kraner på kjøkkenet og badet, virket som tiltenkt under befaring. Eier har heller ikke opplyst om at vanntrykket, kan bli redusert ved at det brukes flere vann flere steder samtidig i boligen.

Avløpsrør ble kontrollert ved avrenningstest, der vann fra forskjellige sanitærinstallasjoner ble testet samtidig, uten at det ble påvist vesentlig avvik. Det gjøres oppmerksom på at det har blitt montert en avløpspumpe (Saniflo) på kjøkkenet, som pumper avløpsvann frem til felles avløpsrør ved soverom/bad. Avløpspumper må vedlikeholdes jevnlig.
Boligselskapet har vedlikeholdsansvar for utskifting av felles vann- og avløpsrør.

Selger har fremlagt faktura fra rørleggerarbeidet som ble utført i 2021.

Tilstandsgraden vurderes på grunn av at rørene ikke har passert halvgått forventet brukstid, da det er opplyst om at rørene er fra 2006/2007 (under 25 år). Det gjøres oppmerksom på at undersøkelsene av rør er begrenset til det som er synlig, og at skjulte og innebygde deler ikke blir undersøkt under utarbeidelse av en tilstandsrapport.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har ventilasjon som er vanlig for byggeår, med friskluftstilførsel fra ventiler i vinduer. Selv om ventiler i vindu/yttervegg er godkjente løsninger for å tilføre frisk luft til boligen, vil det kunne være nødvendig å gjennomlufte etter behov, slik at luften i rommene fornyes og den relative luftfuktigheten synker. Ventiler må ikke tildekkes/stenges over lengre perioder.

Luftgjennomstrømning/overstrømning til rom for varig opphold anbefales (spalte under dørblad), slik at luft fra ventiler/tilluft kan bevege seg til andre rom, selv om dører er lukket.

Naturlig avtrekk på bad og kjøkkenavtrekk med omluft/kullfilter.
Ventilasjonssystemer er i stadig endring og kravene til utforming og ytelse har blitt endret siden byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen har naturlig ventilasjon, vanlig for byggeår.
Overstrømning/tilluft under dørblad til bad mangler.
-

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering til nyere ventilasjonssystemer, enn det som var vanlig fra byggeår.
Anbefaler å etablere spalte for luftgjennomstrømning under dørblad, slik at luftsirkulasjon kan gå fra renere rom med tilluft, til rom med avtrekk (bad med mer).

Varmtvannstank

Det er ikke varmtvannsbereder innvendig i boenheten, da det er felles varmtvann.

TG 2 Vannbåren varme

Varmesentral er plassert i fellesareal og ble ikke undersøkt befaringsdagen, da varmesentral er et teknisk rom som boligeiere ikke skal ha tilgang til.
Det er ikke opplyst om når det sist var vedlikehold på anlegget, men det antas at boligselskapet har opprettet serviceavtale for vedlikehold av varmesentralen. Informasjon om når det sist var vedlikehold, kan innhentes hos styret.

Fjernvarmen fordeles via vannbåren varme til radiatorer i stue/kjøkken og i soverommene. Selger har skiftet termostat på radiatorer i stue/kjøkken i 2025. Faktura for arbeider er fremvist.
Boligselskapet har som regel vedlikeholdsansvar for utskifting av bygningsdelen, men hvordan fordeling av vedlikeholdsansvar er fordelt, finnes i vedtektene.

Tilstandsgraden vurderes ut fra alderen, da bygningsdelen for det meste er skjult.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sannergata 5C, 0557 OSLO
Gnr 228 - Bnr 289
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Tilstandsrapport

Radiatorer har ukjent, men er av eldre dato.
-

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden bygningsdelen fungerer i dag, men som følge av alder kan behov for vedlikehold/utskifting plutselig oppstå.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med total 10 kurser og 9 fordelingskurser i henhold til kursliste. Sikringsskap i fellesareal med 3 kurser (hovedsikring 32 ampere, kurs til taklys og bad, samt reserve) og automatisk strømmåler (AMS). Fordelerskap i boenhet har totalt 7 fordelingskurser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det meste av det elektriske anlegget ble skiftet i 2021.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Nåværende eier/kunde har kun kjennskap til elektriske arbeider som har blitt utført under eget eie og eier/kunde opplyser om at disse arbeidene er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det opplyses om at opplisting av vedlegg, kun er fra fremlagte samsvarserklæringer.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Kontroll av det elektriske anlegget og funksjon for blant annet brytere, dimmere, termostater, gulvvarme og komfyrvakt undersøkes ikke og er heller ikke innenfor undersøkelsesnivået for en tilstandsrapport, og må gjennomføres av godkjent elektrovirksomhet.
På generelt grunnlag anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget, når det ikke har vært gjennomført et uanmeldt el-tilsyn, innenfor de siste 5 årene.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boenheten har brannslukkingsutstyr (brannslukningsapparat) og røykvarsler tilkoblet batteri.
Utstyr og varsling har ikke blitt funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Norges geologiske undersøkelse/ngu.no har informasjon om opprinnelige masser på tomten.
For å stadfeste byggegrunn må det gjøres geologiske undersøkelser. Geologiske undersøkelser er ikke gjennomført befaringsdagen, da dette ikke er innenfor undersøkelsesnivået i en tilstandsrapport.

Sannergata 5C, 0557 OSLO
Gnr 228 - Bnr 289
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i fellesgaragebygg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Aksjeleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5. etasje	55			55	
Kjeller		5		5	
SUM	**55**	**5**			
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2		
Kjeller		Bod i fellesareal (ca. 1 m²), Bod i fellesareal (ca. 4 m²)	

Kommentar

AREALMÅLING
Arealmålingen er utført med avstandslaser/Leica Disto S910, som har målenøyaktighet +/- 1 mm over 300 meter.
Det er bruken av rom som er utgangspunkt for romnavnene i tilstandsrapporten, selv om de er ikke er utført etter gjeldende krav og/eller mangle godkjenning av kommunen.
For at BRA-i eller BRA-e skal kunne regnes som måleverdig areal, må det være en romhøyde på minimum 1,90 m og 60 cm bredde. For rom som har høyde under 1,90 m, legges det til 60 cm inn mot yttervegg, Arealet ellers kalles for ALH (Areal med lav himlingshøyde). Ved å summere måleverdig areal med ALH, blir til sammen GUA (gulvareal).
BRA-e kan også være i bygninger eller deler av en bygning, som brukes av to eller flere boenheter og er en del av et fellesareal.
På grunn av møbler/innredning kan oppmåling avvike noe, da vegger kan være skjeve og gi andre mål enn ved måling langs gulvet. I BRA (bruksareal) skal montasjekanaler, piper og lignende, regnes med. Felt mot balkongdør i gulvhøyde er tatt med i (BRA) bruksarealet.
Areal ble målt til 54,51 m². Etter matematiske avrundingsregler blir boligen registrert som 55 m² i arealskjemaet. Ved målinger utført andre steder mot yttervegg, kan resultatet eksempelvis bli 54,49 m² og 54 m² i arealskjemaet, etter de samme avrundingsreglene. Kjøper må ta høyde for dette.

ROMHØYDER
Romhøyder av utvalgte rom ble målt til ca. 2,67 m i soverom og ca. 2,38 m på bad.
Målingene ble gjennomført som stikkprøver, er tilfeldig valgt, vil kunne variere i rom som følge av skjevheter i tak/himling og gulv, samt at det kan også være nedsenk eller kanaler som gjør at tak-/himlingshøyden vil variere og høydetallet må sees på som et omtrentlig tall.

BODER I FELLESAREAL
Boder i fellesareal er et tilleggsareal som boenheten disponerer, utover BRA-i (internt bruksareal). Bodarealet ble fremvist av eier/kunde. Det opplyses om at hvis det er fremvist bodareal som har blitt tatt i bruk, men en annen boenhet har bruksrett til eller at arealet blir omdisponert senere, vil bodarealet kunne endres.
Bodarealet er et oppbevaringsareal og inneholder som oftest en del inventar, og alle arealmålinger må derfor sees på som omtrentlig.
Fremviste boder er merket med leilighetsnummer 42 og har romhøyde på ca. 3,40 m.

Lovlighet

Sannergata 5C, 0557 OSLO
Gnr 228 - Bnr 289
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Innhentede tegninger fra kommunens arkiv av 1-5 etasje er uklare og det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik planløsningen som har blitt godkjent av kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Fremlagt dokumentasjon for bruk av håndverkertjenester, er opplyst om under den aktuelle bygningsdelen eller på siden for dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygninger som er oppført etter tidligere byggtekniske forskrifter, kan ha en annen standard for branntekniske forhold, enn det som er vanlig i dag. Dette gjelder blant annet for utgang fra branncelle, rømningsvei og materialers egenskaper for tetthet innenfor en branncelle/boenhet.
For bygninger oppført før 1985, gjelder forskrift om brannforebygging. Denne beskriver at det skal være varsle- og slokkeutstyr i alle boliger og at eier av byggverket skal sørge for å oppgradere bygningen, slik at den tilfredsstiller krav av 1985. I bygninger med ett trappeløp, uten omkringliggende mulighet for rømning, er det ofte at brannvesenets stigebil er en del av boligens alternative rømningsvei. En slik rømning krever at stigebilen har tilstrekkelig plass og høyde. Branntekniske spørsmål vedrørende boligen, kan undersøkes hos det lokale brannvesenet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Per Ole Bjørnstad	Takstingeniør
	Ole Jørgen Fredheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	289	0	0	1077.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sannergata 5 C

Hjemmelshaver
Sannerg 5 AS

Kommentar
Matrikkeldata i henhold til Ambita.

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
42/Sannergaten 5 AS	933120260	42	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Ole Jørgen Fredheim

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
00044	13 479	*31.12.2023*	128 212	*31.12.2023*

Eiendomsopplysninger

Om tomten

AREAL
Det er ikke fremlagt opplysninger som forteller noe om at tomten er festet.

VEI, VANN OG AVLØP
Adkomst via offentlig vei.
Vann- og avløp er tilkoblet med private stikkledninger innenfor eiendommen til offentlig nett.
-

Tinglyste/andre forhold

BRUKSRETTER OG HEFTELSER
Om det foreligger bruksretter og/eller heftelser i forbindelse med boenheten eller eiendommer er ikke undersøkt, da dette ikke er innenfor undersøkelsesnivået til en tilstandsrapport. Se Grunnboksutskrift for ytterligere informasjon.

BYGNINGSSTATUS OG BYGGESAK
Bygningsstatus: Tatt i bruk i 1942. Det utstedes ikke ferdigattest for byggesaker som ble tatt i bruk før 1998.
Gjeldende reguleringer for eiendommen kan finnes hos kommunen.

FELLESKOSTNADER
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.758,– pr. md.
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 127.000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 12.03.2025.
Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja

VEDLIKEHOLD
Det er kun opplysninger om større vedlikehold og rehabilitering, som er gjennomgått av boligselskapets årsrapport.
-

Opplysninger i tillstandsrapporten

OPPLYSNINGER GITT AV KUNDE
Opplysningene i tilstandsrapporten forutsetter at kunden har fremlagt alle tilgjengelige opplysninger, korrekt og at det heller ikke er utelatt informasjon som vil kunne ha betydning for kjøper. Deriblant årstall for vedlikehold/utskiftning av bygningsdeler.
Kunde er informert om å lese takstrapporten nøye for eventuelle feil, mangler eller tilleggsopplysninger, og gi tilbakemelding på disse før rapporten blir tatt i bruk.

Kjøper må alltid sette seg godt inn i gjeldende dokumenter for bygningen og området, samt gjøre grundige undersøkelser.
-

Sannergata 5C, 0557 OSLO
Gnr 228 - Bnr 289
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Trygg forsikring	6603683			

Kommentar
Forsikring av boligselskapets bygning/fellesareal.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Selgers egenerklæringsskjema.			Gjennomgått		Nei
Plantegning.		Kopi uklar.	Gjennomgått		Nei
Digital eiendomsinformasjon.		Utvalg av informasjon er hentet fra Kartverket/Eiendomsverdi/Ambita.	Gjennomgått		Nei
Boligopplysninger fra forretningsfører.		Det er kun månedlige felleskostnader og andel fellesgjeld som har blitt gjennomgått. Se salgsoppgave for ytterligere opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Vedtekter og årsrapport/generalforsamling.		Det er kun opplistet større vedlikehold og rehabilitering som er undersøkt i årsrapporten.	Gjennomgått		Nei
Faktura for håndtverkertjenester.		De fremlagte fakturaene er opplistet i tilstandsrapporten.	Gjennomgått		Nei
Elektrisk arbeid, samsvarserklæring.		Arbeidsbeskrivelse for fremlagte samsvarserklæringer, er vedlagt.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	21.03.2025	

Sannergata 5C, 0557 OSLO
Gnr 228 - Bnr 289
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Sannergata 5C, 0557 OSLO
Gnr 228 - Bnr 289
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hømmerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XE1562

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Elsikkerhetsdokumentasjon

H H Elektro AS

Samsvarserklæring

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	H H ELEKTRO AS	Firma/Navn:	OLE JØRGEN FREDHEIM
Kontaktperson:	Øyvind Hansen	Kontaktperson:	OLE JØRGEN FREDHEIM
Adresse:	Platåveien 11	Adresse:	SANNERGATA 5C
Postnr/Sted:	0489 Oslo	Postnr/Sted:	0557 OSLO
Telefon:	48102296	Telefon:	
Epost:	oyvind19731@hotmail.com	Epost:	

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	0	Kundenummer:	10500

Anleggsadresse

Firma/Navn:	OLE JØRGEN FREDHEIM				
Adresse:	SANNERGATA 5C	Hus nr:	0	Bokstav:	0
Postnr/Sted:	0559 OSLO	SSB-nr:	0		

Anlegg - Kontaktperson

		Telefon:	0
Navn:	OLE	Epost:	0

Anleggsbeskrivelse

		Måler nr:	
Utført iht:	Utgave: 2018	Type anlegg:	
	Beskrivelse:		
Arbeidsbeskrivelse:	OPPLEGG AV NY KURS TIL KOMFYR,PLATETOPP,OPPVASKMASKIN,STIKK KJK,SOVEROM OG STUE/KJK+OMTREKKING AV NYE LEDNINGER TIL HELE LEILIGHETEN(BORTSETT FRA BAD SOM ER GAMMELT)+OPPSETT OG TILKOBLING AV STIKK I HELE LEILIGHETEN+SPOTTER I GANG+LAMPER I 2 STK SOV+SPOTSKINNE STUE+LYS UNDER OVERSKAP+OPPSETT OG TILKOBLING AV TRÅDLØSE BRYTERE I HELE LEILIGHETEN+OPPSETT OG TILKOBLING AV NYTT SIKRINGSSKAP MED NYE JORDFEILAUTOMATER+STIKK FOR OPPVASKM,KOMFYRVAKT,KJØLESKAP,KOMFYR OG STIKK OVERSKAP+NYE UTELAMPER		

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenninganlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

installatør/bemyndiget person:	
Navn:	ØYVIND HANSEN
Dato:	30.08.2022
Signatur:	ØYVIND HANSEN

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. mar. 2025

Oppdragsnummer
29-0038/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sannergata 5C, 0557 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Ole Jørgen Fredheim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. august 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6603683
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad pusset opp i regi av aksjeselskapet i 2006/7

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad pusset opp i regi av aksjeselskapet i 2006/7

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade rehabilitert i 2017/2018 i regi av aksjelaget

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HH Elektro AS, utført mellom 2021 og 2025 OPPLEGG AV NY KURS TIL KOMFYR, PLATETOPP,OPPVASKMASKIN,STIKK KJK,SOVEROM OG STUE/KJK+OMTREKKING AV NYE LEDNINGER TIL HELE LEILIGHETEN(BORTSETT FRA BAD SOM ER GAMMELT)+OPPSETT OG TILKOBLING AV STIKK I HELE LEILIGHETEN+SPOTTER I GANG+LAMPER I 2 STK SOV+SPOTSKINNE STUE+LYS UNDER OVERSKAP+OPPSETT OG TILKOBLING AV TRÅDLØSE BRYTERE I HELE LEILIGHETEN+OPPSETT OG TILKOBLING AV NYTT SIKRINGSSKAP MED NYE JORDFEILAUTOMATER+STIKK FOR OPPVASKM,KOMFYRVAKT,KJØLESKAP,KOMFYR OG STIKK OVERSKAP+NYE UTELAMPER

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Herzberg Varmeteknikk AS, august 2021 Opplegg av vann og avløpsledninger til nytt kjøkken, inkudert ny avløpspumpe

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Ventil på radiator byttet av rørlegger.

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst fra kjøp av leligheten, 23.04.2014

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

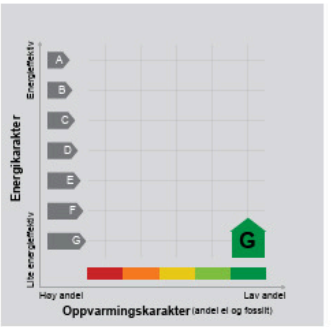
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 29-0038/25

ENERGIATTEST

Adresse	Sannergata 5C
Postnummer	0557
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	289
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80573677
Bruksenhetsnummer	H0504
Merkenummer	Energiattest-2025-92910
Dato	17.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Montere automatikk på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1942
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Liv Tomter
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

8382997 5321/42 18.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 18.03.2025.

Selskapsnr: 5321 Sannergaten 5 As,
Organisasjonsnr: 933.120.260 ,
Aksjonær: Ole Jørgen Fredheim
Leieobjektnr: 42
Aksjeboenhetsnr: 00044
Adresse: Sannergata 5 C, 0557 OSLO
Hjemmeside: www.sannergata5.no.

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei - styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Boligselskapets forsikring: Tryg Forsikring - polisenummer 6603683.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapporten.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- 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.
- Boligselskapet har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til boligselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader
- 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.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (18.03.25)
* OBOS01-98207570419	A	6.097.170,-	11 år 9 md.	12		Flyt	6,20%
* OBOS05-98207667757	A	3.505.273,-	22 år 11 md.	12		Flyt	6,20%
* OBOS06-98207737755	A	6.505.312,-	18 år 6 md.	12		Flyt	6,20%
* OBOS07-98208145746	A	374.707,-	3 år 4 md.	12		Flyt	6,20%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.758,– pr. md.

IN-lån: For selskap med IN-ordning sendes det ut giroer for felleskostnader og kapitalkostnader for 3 måneder ad gangen. Sum kapitalkostnader endres dersom det skjer renteendringer og kommer da som tillegg på giroene påfølgende måneder (ev. fratrekk ved rentenedgang). Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode følge selger. Det kan derfor påløpe restanse selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice pr telefon 22 86 56 25, for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	48,-	8.156,-	13.479,-	128.212,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS01-98207570419	0,-	0,-
* OBOS06-98207737755	119.935,-	910,-
* OBOS07-98208145746	6.910,-	196,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 127.000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 12.03.2025

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.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thomas Wiik tlf.22 98 89 56 ev. pr. e-post: thomas.wiik@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet 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 om salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Janne Britt Hauge Sannergata 5 C, 557 OSLO, e-post: jb_h86@hotmail.com. 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: oef@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.

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. (alle prisene er inkl. mva):

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
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.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5321
Sannergaten 5 AS

Velkommen til generalforsamling i Sannergaten 5 AS

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 13. mai kl. 09:00 og lukker 16. 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.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

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. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Maling for å fjerne tagging
7. Postkasse skilting
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sannergaten 5 AS

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. Som møteleder for den digitale generalforsamlingen foreslås rådgiver i OBOS.

Forslag til vedtak

Thomas Wiik fra OBOS er valgt.

Sak 2

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 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Hedvig Haraldstad og Thomas Sjøvold er valgt.

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. Årsrapport 2023.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

Maling for å fjerne tagging

Forslag fremmet av:
Bente With

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

3 år er passert siden første tagging ved port i 5C.

Ev.ta dette på dugnad, original maling, igjensatt fra Thorendal står i vaskekjelleren.

Ev. sjekke " street art "kunstnere, som foreslått for Mona Olsen i mai 23, noe som da ble satt på som et godt forslag, prosessen ble ikke igangsatt v/ styret, etter hva jeg vet

Dette virker preventivt iht videre/ fremtidige tagging.

Styrets innstilling

Styrets anbefaling er å la være å male over, siden vi opplever at etter kort tid er hærverket tilbake. Dersom vi i tillegg skal leie inn ekstern leverandør til å utføre malejobben, vil dette bli en høy og unødig kostnad for boligselskapet.

På bakgrunn av ovenstående anbefaler styret at det stemmes i mot begge forslag til vedtak, da andre tiltak burde prioriteres av blant annet økonomiske årsaker.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Maling for å fjerne tagging
- Mot Maling for å fjerne tagging

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Generalforsamlingen vedtar at det på dugnad skal males over de områder som er tagget i gården.
2. Generalforsamlingen vedtar at det leies inn profesjonell leverandør til å male over taggingen.

Sak 7

Postkasse skilting

Forslag fremmet av:
Bente With

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

At alle anskaffer profesjonelle skilt, de fleste har allerede hvite standard skilt med sort skrift.

Ev.nedfelle dette i husordensreglene.

Får å oppnå et pent og helhetlig inntrykk i fellesareal/inngangsparti.

Styrets innstilling
Styret ønsker ikke å bruke mye tid og ressurser på dette, da oppfølgning og tilrettelegging kan være tidkrevende i en ellers hektisk styrehverdag. På den andre siden oppfordres det til å benytte postens samarbeidsleverandør for postkasseskilt www.skilthandelen.no dersom beboere selv ønsker å ta initiativ for eget postkasseskilt.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar at det innføres et felles uttrykk for postkasseskilt, som skal være hvite med sort skrift. Hver enkelt beboer er ansvarlig for å bestille og bekoste eget skilt selv.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 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
- Camilla Kolderup

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Janne Britt Hauge	Sannergata 5 C
Styremedlem	Thea Cecilie Gjestvang	Sannergata 5 C
Styremedlem	Camilla Kolderup	Sannergata 5 C
Styremedlem	Anna Kristine Lund	Sannergata 5 C
Varamedlem	Geir Fredriksen	Sannergata 5 C

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sannergaten 5 AS
Aksjeselskapet består av 59 leiligheter knyttet til aksjer.
Sannergaten 5 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933120260, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
228 289

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sannergaten 5 AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Finanskostnader er betydelig høyere enn budsjettert og skyldes økt rente på aksjeselskapets lån.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av aksjeselskapets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 301 445.**

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 210 000 til løpende ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sannergaten 5 AS.

Lån
Sannergaten 5 AS har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 20 % økning i *kategori felleskostnader* og 21,26 % økning i *kategori balkonglån*, som er en del av felleskostnadene fra 1.1.202.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Sannergaten 5 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sannergaten 5 AS.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Penneo Dokumentnøkkel: 7RUE-6ETZA-PSC4K-YWYS3-EZXS8-ZZBCB

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: 7PUEI-6ETZA-PSC4X-YWI53-EZXS8-ZZ8CB

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.

AS SANNERGATEN 5
ORG.NR. 933 120 260, KUNDENR. 5321

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		709 256	632 478	650 964	717 648
Innkrevde felleskostnader	2	2 823 404	2 455 072	2 447 036	3 380 352
Andre inntekter	3	212 884	175 271	180 000	190 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 745 544**	**3 262 821**	**3 278 000**	**4 288 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-9 416	-13 343	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-90 108	-86 630	-90 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-16 850	-10 771	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-362 696	-369 976	-210 000	-210 000
Forsikringer		-174 465	-158 618	-174 000	-191 000
Kommunale avgifter	9	-424 227	-357 107	-389 000	-465 000
Kostnader sameie	21	-811 531	-729 607	-737 000	-737 000
Energi/fyring		-29 096	-42 194	-40 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-397 295	-341 640	-360 000	-200 000
Andre driftskostnader	10	-145 516	-145 142	-154 500	-153 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 575 299**	**-2 369 129**	**-2 288 600**	**-2 217 100**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 170 245**	**893 692**	**989 400**	**2 070 900**
Innbetalt andel fellesgjeld		279 179	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 449 424**	**893 692**	**989 400**	**2 070 900**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 274	479	0	0
Finanskostnader	12	-932 073	-549 361	-142 000	-1 033 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-930 800**	**-548 882**	**-142 000**	**-1 033 000**
ÅRSRESULTAT		**518 624**	**344 810**	**847 400**	**1 037 900**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		518 624	344 810		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 902 592	1 902 592
Tomt		195 832	195 832
SUM ANLEGGSMIDLER		**2 098 424**	**2 098 424**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		20 423	116 676
Andre kortsiktige fordringer	14	100 628	132 829
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	21	110 359	300 856
Driftskonto OBOS-banken		437 648	42 683
Sparekonto OBOS-banken		29	28
SUM OMLØPSMIDLER		**669 087**	**593 072**
SUM EIENDELER		**2 767 510**	**2 691 495**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	100 800	100 800
Annen egenkapital	16, 17	-15 185 927	-15 704 551
SUM EGENKAPITAL		**-15 085 127**	**-15 603 751**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	17 346 295	17 740 521
Annen langsiktig gjeld	19	138 700	138 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		**17 484 995**	**17 879 221**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		116 210	110 941
Påløpte renter		92 250	4 228
Påløpte avdrag		48 823	0
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	21	110 359	300 856
SUM KORTSIKTIG GJELD		**367 642**	**416 025**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 767 510**	**2 691 495**
Pantstillelse	20	26 263 700	25 463 700
Garantiansvar	21	457 754	676 081

Oslo, 08.04.2024
Styret i AS Sannergaten 5

Janne Britt Hauge /s/ Thea Cecilie Gjestvang /s/ Camilla Kolderup /s/

Anna Kristine Lund /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	2 580 600
Balkonglån	233 856
Eiendomsskatt	8 948
Kapitalkostnader på IN-lån	694 797
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	14 459
Overført til kapitalkostnader	-709 256
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 823 404**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Leie av plass til basestasjon	184 878
Viderefakturert eiendomsskatt for 2021-2023	28 005
SUM ANDRE INNTEKTER	**212 884**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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 2022/2023, og er på kr 100 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 252, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 416.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 850
SUM KONSULENTHONORAR	**-16 850**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Takarbeid	-142 100
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-142 100**
Drift/vedlikehold bygninger	-59 526
Drift/vedlikehold VVS	-19 466
Drift/vedlikehold heisanlegg	-27 965
Drift/vedlikehold brannsikring	-70 648
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-19 992
Egenandel forsikring	-23 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-362 696**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-20 943
Vann- og avløpsavgift	-234 398
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-168 758
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-424 227**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 219
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 095
Driftsmateriell	-129
Vaktmestertjenester	-4 884
Renhold ved firmaer	-95 623
Andre fremmede tjenester	-11 768
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 252
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-60
Bank- og kortgebyr	-2 434
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-145 516**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	856
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Andel renteinntekter, SE Sannergata Øvre Foss Felles	417
SUM FINANSINNTEKTER	**1 274**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån 2)	-359 216
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån 1)	-191 224
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån 4)	-359 715
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån 3)	-17 131
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-77
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 070
Andel rentekostnader, SE Sannergata Øvre Foss Felles	-640
SUM FINANSKOSTNADER	**-932 073**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	2 652 653

Avskrevet tidligere år	-750 061
SUM BYGNINGER	**1 902 592**

Tomten er kjøpt.
Gnr.228/bnr.289
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto (IN-lån)	4 291
Viderefakturering av eiendomsskatt, 4. kvartal 2023	2 998
SE Sannergata Øvre Foss Felles, avregning 2023	-30 498
SE Sannergata Øvre Foss Felles, avregning 2022	123 837
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**100 628**

NOTE: 15
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 100 800 fordelt på 63 aksjer à kr 1600.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-15 763 386
Egenkapital fra IN tidligere	513 503
Egenkapital fra IN 2023	279 179
Reduksjon EK fra IN	-215 223
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-15 185 927**

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17
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: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken (lån 1)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2018	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 337 704	
Nedbetalt i år	73 244	
		-3 589 052
OBOS-banken (lån 2)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2018	-7 929 683	
Nedbetalt tidligere	1 004 339	
Nedbetalt i år	191 763	
		-6 733 581
OBOS-banken (lån3)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2023	-500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-500 000
OBOS-banken (lån 4)		
Renter 31.12.23: 6,05 % løpetid 20 år		
Opprinnelig, XXXX 2017	-9 747 759	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 081 375	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	350 040	
Nedbetalt tidligere, IN	513 503	
Nedbetalt i år, IN	279 179	
		-6 523 662

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	**-17 346 295**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	17 346 295
Påløpte avdrag	48 823
Beregnede IN-forpliktelser	577 459
TOTALT	**17 972 577**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 902 592
Tomt	195 832
TOTALT	**2 098 424**

NOTE: 21
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 . 457 754.

Selskapets andel i Sannergata Øvre Foss Felles vises i balansen, både under eiendels- og gjeldssiden,
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.

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring
Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6603683. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.
Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Aksjeselskapet har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir aksjonær adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at aksjonær har inngått en egen avtale med aksjeselskapet.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.3 og 30.9** på aksjeselskapets felleslån. Aksjonær må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert aksjonær. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Aksjonæren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Aksjeselskapet har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til aksjeselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2018	Fasaderehab, vinduer og balkonger	
2014	Overgang fra oljefyr til fjernvarme	
2013 - 2013	Modrenisert heisanlegg	
2012 - 2012	Rehabilitering av bunnledninger	For spillvann og overvann
2012 - 2012	Utbedring av elektrisk anlegg	Etter pålegg fra Hafslund
2012 - 2012	bruks- og brannbalkonger er overflatebeh	bruks- og brannbalkonger er overflatebehandlet for å sikre mot lekkasjer.
2012 - 2012	Membrantekking brann- og bruksbalkong	Sluttført

2012 - 2012	Rehabilitert hovedbunnledninger	
2011 - 2011	Brannteknisk oppgradering	
2011 - 2012	Membrantekking brannbalkonger	
2011 - 2011	Nye dører i oppgang	
2010 - 2010	Installert nye avfallsbrønner	Kostnadsført gjennom fellesstyret 5322 samt ØF10
2006 - 2007	Baderomsrehabilitering	Alle badene totalrenovert. Alle vann og avløpsrør, og sluk på bad og kjøkken skiftet. Det ble oppdaget at asbest var brukt som isolering i kjellerne. Dette ble sanert.
1999	Portrom pusset opp	
1998	Skifte ytterdører	
1997	Utskifte av det elektriske anlegget	

SAMEIET SANNERGATA-ØVRE FOSS FELLESREGNSKAP
ORG.NR. 985 080 968, KUNDENR. 5322

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 655 652	1 655 652	1 656 000	1 656 000
Innbetalinger		68 533	-278 288	0	0
Andre inntekter	3	183 365	409 581	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 907 550**	**1 786 945**	**1 706 000**	**1 706 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	13	-30 533	-15 267	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 829	-6 222	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-24 888	-23 928	-27 000	-27 000
Konsulenthonorar	7	-25 877	-10 560	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-152 471	-115 283	-60 000	-70 000
Energi/fyring	9	-1 387 191	-1 366 807	-1 420 000	-1 315 000
Andre driftskostnader	10	-231 602	-203 644	-172 000	-209 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 907 030**	**-1 787 350**	**-1 737 140**	**-1 685 140**
DRIFTSRESULTAT		**520**	**-405**	**-31 140**	**20 860**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	918	405	0	0
Finanskostnader	12	-1 438	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-520**	**405**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**0**	**0**	**-31 140**	**20 860**

SAMEIET SANNERGATA-ØVRE FOSS FELLESREGNSKAP
ORG.NR. 985 080 968, KUNDENR. 5322

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	259 532	290 065
SUM ANLEGGSMIDLER		**259 532**	**290 065**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		83 365	0
Driftskonto OBOS-banken		114 856	386 015
Sparekonto OBOS-banken		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		**198 222**	**386 016**
SUM EIENDELER		**457 754**	**676 081**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		**0**	**0**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		247 999	397 793
Annen kortsiktig gjeld	14	209 755	278 288
SUM KORTSIKTIG GJELD		**457 754**	**676 081**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**457 754**	**676 081**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 13.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.05.24
Selskapsnummer: 5321 **Selskapsnavn:** Sannergaten 5 AS

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 fra OBOS er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Hedvig Haraldstad og Thomas Sjøvold er valgt.

☐ 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 Maling for å fjerne tagging

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- ☐ For maling for å fjerne tagging
- ☐ Mot maling for å fjerne tagging

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Generalforsamlingen vedtar at det på dugnad skal males over de områder som er tagget i gården.
- ☐ Generalforsamlingen vedtar at det leies inn profesjonell leverandør til å male over taggingen.

Sak 7 Postkasse skilting

Generalforsamlingen vedtar at det innføres et felles uttrykk for postkasseskilt, som skal være hvite med sort skrift. Hver enkelt beboer er ansvarlig for å bestille og bekoste eget skilt selv.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Janne Britt Hauge

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- ☐ Anna Kristine Lund
- ☐ Bård Stordahl
- ☐ Camilla Kolderup

OBOS

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til generalforsamling 2024 for Sannergaten 5 AS

Organisasjonsnummer: 933120260
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. mai kl. 09:00 til 16. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31.

Følgende saker ble behandlet på generalforsamlingen:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Som møteleder for den digitale generalforsamlingen foreslås rådgiver i OBOS.

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

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. 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: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Hedvig Haraldstad og Thomas Sjøvold er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
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: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
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: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Maling for å fjerne tagging

Fremmet av: Bente With

3 år er passert siden første tagging ved port i 5C.

Ev.ta dette på dugnad, original maling, igjensatt fra Thorendal står i vaskekjelleren.

Ev. sjekke " street art "kunstnere, som foreslått for Mona Olsen i mai 23, noe som da ble satt på som et godt forslag, prosessen ble ikke igangsatt v/ styret, etter hva jeg vet

Dette virker preventivt iht videre/ fremtidige tagging.

Styrets innstilling
Styrets anbefaling er å la være å male over, siden vi opplever at etter kort tid er hærverket tilbake. Dersom vi i tillegg skal leie inn ekstern leverandør til å utføre malejobben, vil dette bli en høy og unødig kostnad for boligselskapet.

På bakgrunn av ovenstående anbefaler styret at det stemmes i mot begge forslag til vedtak, da andre tiltak burde prioriteres av blant annet økonomiske årsaker.

Avstemning i saken:
✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **11**
Antall stemmer mot saken: **15**
Antall blanke stemmer: **5**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Generalforsamlingen vedtar at det på dugnad skal males over de områder som er tagget i gården.
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Generalforsamlingen vedtar at det leies inn profesjonell leverandør til å male over taggingen.

Antall stemmer for vedtak 1: 6
Antall stemmer for vedtak 2: 14
Antall blanke stemmer: 5
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig** (50%)

Ingen forslag ble vedtatt.

7. Postkasse skilting

Fremmet av: Bente With

At alle anskaffer profesjonelle skilt, de fleste har allerede hvite standard skilt med sort skrift.

Ev.nedfelle dette i husordensreglene.

Får å oppnå et pent og helhetlig inntrykk i fellesareal/inngangsparti.

Styrets innstilling
Styret ønsker ikke å bruke mye tid og ressurser på dette, da oppfølgning og tilrettelegging kan være tidkrevende i en ellers hektisk styrehverdag. På den andre siden oppfordres det til å benytte postens samarbeidsleverandør for postkasseskilt www.skilthandelen.no dersom beboere selv ønsker å ta initiativ for eget postkasseskilt.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Janne Britt Hauge (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Janne Britt Hauge

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Camilla Kolderup (25 stemmer)
Anna Kristine Lund (25 stemmer)
Bård Stordahl (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Camilla Kolderup
Anna Kristine Lund
Bård Stordahl

Protokollen er digitalt signert av:

Møteleder
Navn: Thomas Wiik /s/

Protokollvitner
Navn: Thomas Sjøvold /s/
Navn: Hedvig Haraldstad /s/

Husordensregler for Sannergata 5 AS Våren 2021

Følgende regler erstatter alle tidligere skriv vedrørende husordensregler i sameiet.

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

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

Fellesområder

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

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

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

4. Lys i kjeller skal slukkes når kjelleren forlates.

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

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

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

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

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

Avfallshåndtering

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

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

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

Balkong/terrasser

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

2. Balkongkasser skal henges på innsiden av rekkverk.

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

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

Dyrehold

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

Hundehold forutsetter at

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

Kattehold forutsetter at

- Katten ikke oppholder seg i oppgang eller kjeller.

Dersom forutsetningene brytes, kan styret kreve dyret fjernet.

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

Ro og øvrig hensyn

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

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

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

Ventilasjon og sigarettlukt/røyk

1. Utlufting fra leiligheten skal ikke skje til oppgangen.

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

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

4. Ved røyking ta hensyn til luktspredning via vinduer.

Vaskeri

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

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

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

Ved fare for liv og helse ring nødetatene.

Styret, våren 2021

VEDTEKTER

for AS SANNERGATEN 5, org nr 933 120 260

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeierer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

8. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

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

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

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

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

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

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

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/

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.04.2018 av:

Birgitte Storheim - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Multibygg AS
Østensjøveien 17
0661 OSLO

Dato: 16 MARS 2007

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

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

FERDIGATTEST - SANNERGATA 5A-C

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

John Philip Santillan
saksbehandler

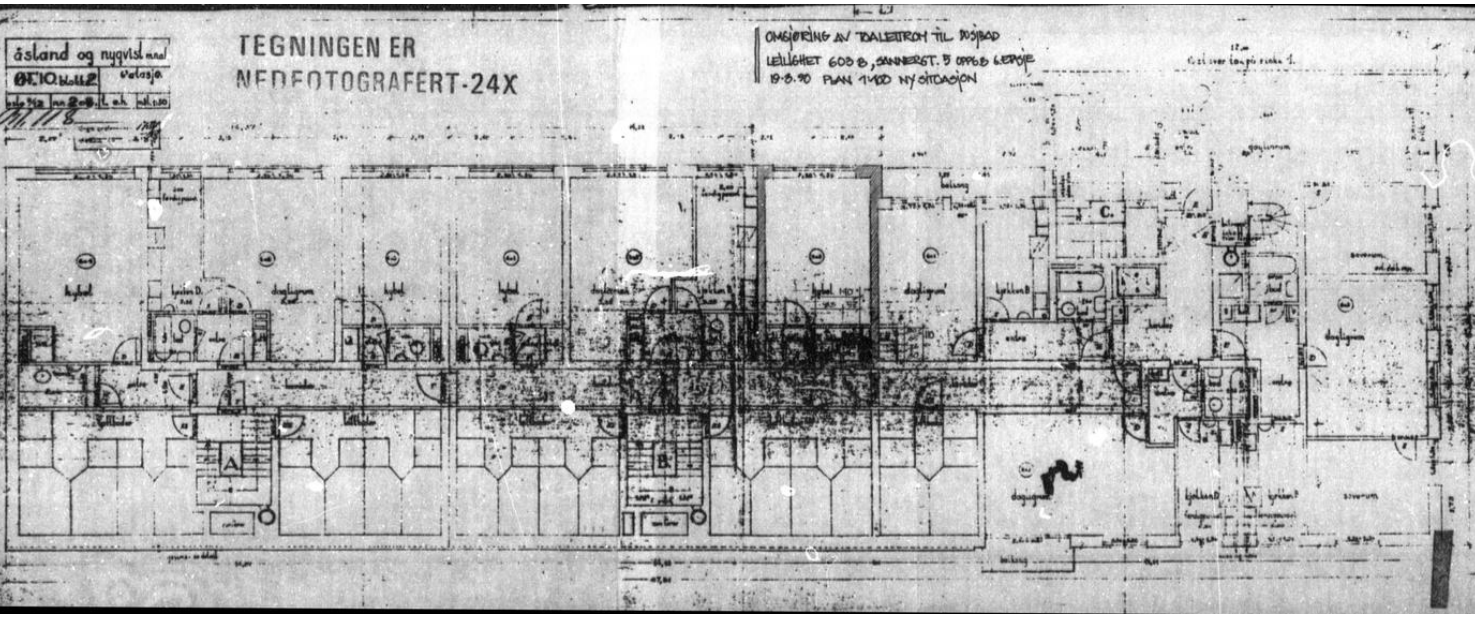
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

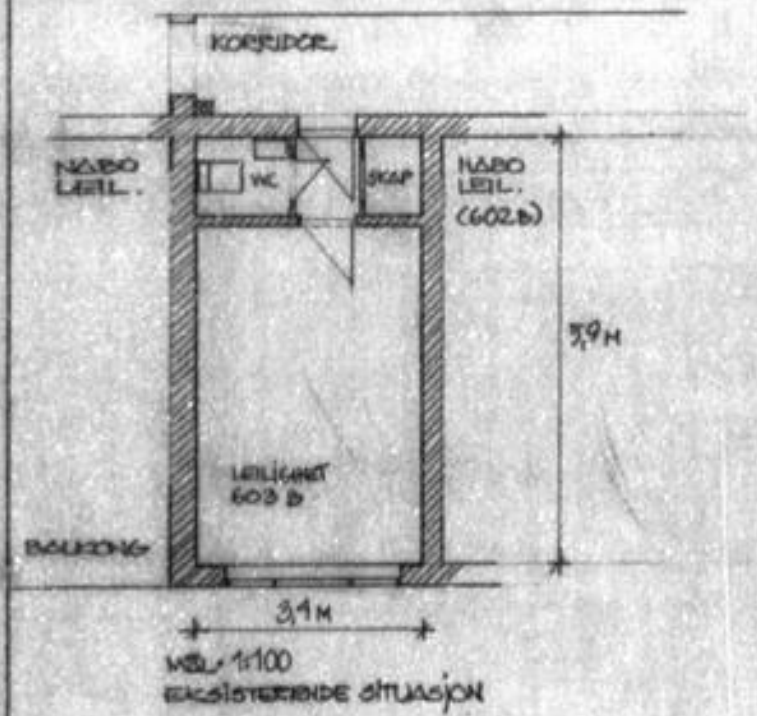
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

Bankgiro:
6003.05.58920

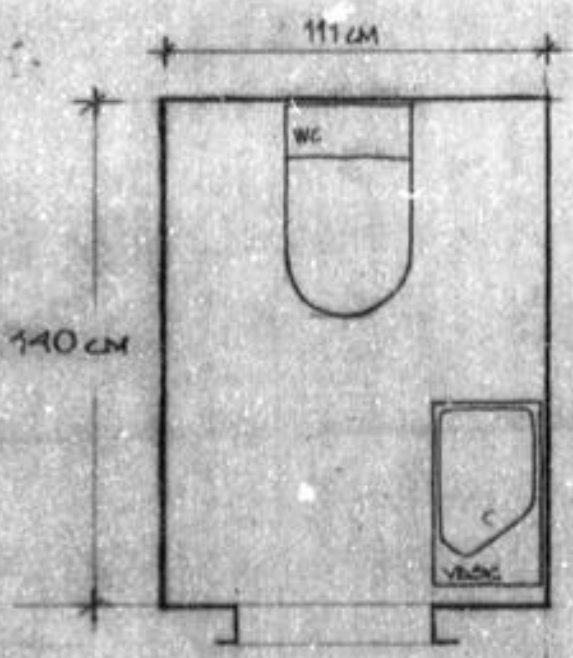
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA


åsland og nygård
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X
OMGJØRING AV BALLETTROM TIL DO/BAD
LEILIGHET 603 B, SANNERGT. 5 OPPGD 6.EPOJE
19.8.90 PLAN 1:100 NY SITUASJON
A
B
C

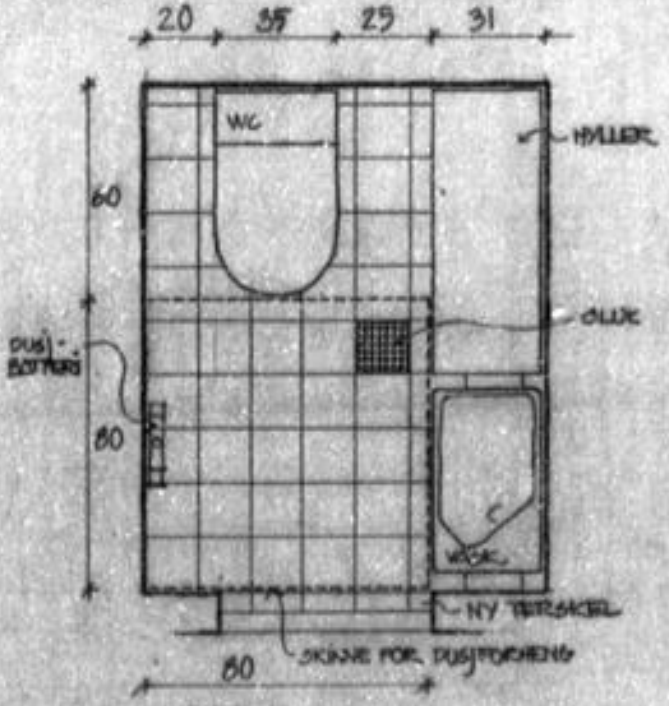


MÅLT 1:100
EKSISTERENDE SITUASJON

TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT-24X



MÅLT 1:20
EKSISTERENDE SITUASJON



NY SITUASJON

Gnr. 228 Brn. 0289

OMGJØRING AV TOALETTROM TIL DUSJBAD
I LEILIGHET 603 B I SANNERGT. 5 B 6.ET.
12.3.90

2

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Lasse B. Svenningsen
Raschs vei 35 B
1153 OSLO

Dato: 06 NOV. 2000

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199000663-5 Saksbeh: Kjell Stølan Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	Sannergata 5 C	Eiendom:	228/289
Tiltakshaver:	Hilde Marie Sand	Adresse:	Sannergata 5 C, 0557 OSLO
Søker:	Lasse B. Svenningsen	Adresse:	Raschsvei 35, 1153 OSLO
Tiltak/type:	Innredning-Bygård	Tiltaksart:	Bad/WC i 6. Etg.

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 12.10.2000 hvor han meddeler at byggearbeidene er ferdig.

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

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Kjell Stølan
Saksbehandler

Kopi til: Hilde Marianne Sand, Sannergata 5 C, 0557 OSLO

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

åsland og nyanlegg m.m.a.l.

ØF10 blokk 1 2-5 etasje

gnr. 19/12 bnr. 203 t. n. mål 1:50.

Bygn. ohefnnd.nr.: 1767
mottatt 28 OKT 1941

109

NEDFOTOGRAFERT 19 X

takvannløp glidegavel takvannløp

balkong i 4 etasje

balkong i 4 og 5 etasje

D E F

stue kjøkken C kjøkken C^S bad entre

obs: spk = spiskammer har ventil nede og oppe.

A N M E L D E L S E .

1 skrivelse
18 bl. tegninger

Ø.D. BYGNINGSCH. 3 R.J.No. 1737/38 OSLO

Duplikat I sendt brannchefen.
" II " helserådet

1

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 10 Øvrefoss. Blokk 1 & 2

Innlevert 7. oktober 1938 Attestert 24/1 - 1942

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

Oslo den 8. oktober 1938

Opmålingschefen
Mott. 10. OCT. 1938

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

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

Oversendes hr. reguleringschefen.

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

Eiendommen bör opdeles, og nye målebrev utferdiges.

Begæring herom er ikke innkommet.

Oslo opmålingsvesen 12/10-1938.

2

M/GL

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

Oversendes herr vannverkschefen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VANN- OG KLOAKKVESEN
MOTT. 12 OKT 1938
LØPENR.

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 drensring 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 jernbetongulver 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.

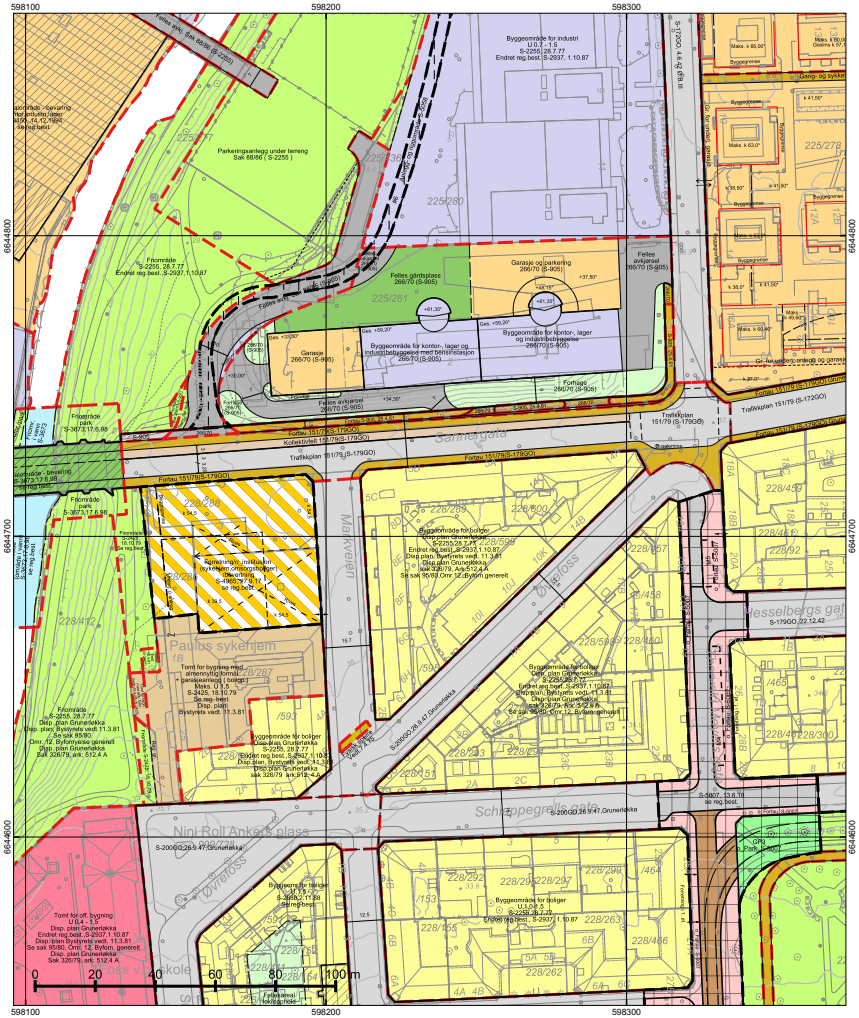
Med hensyn til ledningenes arrangement og störrelse forbeholder man sig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rörleggermester innsendes herfra.

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

Oslo vann- og kloakkvesen den 26 oktober 1938.

Byggekontrollen mottatt 28 OKT 1938 1737/38

Th. Stenersen


598100
598200
598300
6844800
6844700
6844600
Parkeringsanlegg under terreng
Sak 88/66 (S-2255)
Friområde
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for industri
U.G.f. - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Felles gårdsplass
266/70 (S-905)
Garasje og parkering
266/70 (S-905)
Felles avkjørsel
266/70 (S-905)
Garasje
266/70 (S-905)
Byggeområde for kontor-, lager og industribebyggelse med bensinstasjon
266/70(S-905)
Byggeområde for kontor-, lager og industribebyggelse
266/70(S-905)
Fortau
266/70 (S-905)
Fortau 151/79 (S-1790O)
Kollektivfelt 151/79(S-1790O)
Trafikkplan 151/79 (S-1790O)
Trafikkplan 151/79 (S-1720O)
Sannergata
Friområde
park
S-3873,17.6.88
Markveien
Byggeområde for boliger
Disp.plan Grunerløkka
S-2255,28.7.77
Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Disp.plan. Bydelsnemnda vedt. 11.3.81
Disp.plan Grunerløkka
Se sak 95/89,Omr.12,Bydom generelt
Se sak 32679, Ark.512.4.A
Nesselbergs gate
S-1790O,22.12.42
Paulus sykehjem
Tomt for bygning med
allmennyttig formål
i samsvar med bolig-
plan
Maks. U.G.f. 1.5
S-3425, 18.10.79
Se reg.-best.
Disp. plan.
Bydelsnemnda vedt. 11.3.81
Friområde
S-2255, 28.7.77
Disp. plan Grunerløkka
Disp. plan. Bydelsnemnda vedt. 11.3.81
Disp.plan Grunerløkka
Omr.12, Bydomgodkjent
Regp. plan Grunerløkka
Sak 32679, ark. 512.4.A
Byggeområde for boliger
Disp.plan Grunerløkka
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp.plan, Bydelsnemnda vedt. 11.3.81
Disp.plan Grunerløkka
sak 32679 ark.512.4.A
Ninni Roll Anker's plass
S-2000O,26.9.47,Grunerløkka
Schæffergata
S-2000O,26.9.47,Grunerløkka
Tomt for off. bygning
U.G.f. 1.5
Disp. plan Grunerløkka
Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Disp.plan Bydelsnemnda vedt. 11.3.81
Se sak 95/89, Omr. 12, Bydom, gjentatt
Disp. plan Grunerløkka
Sak 32679, ark. 512.4.A
Byggeområde for boliger
S-3868,2.11.89
Bjølsenhagen
Byggeområde for boliger
U.G.f. 2.5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Friområde
park
S-3873,17.6.88
Kollektivfelt 151/79(S-1790O)
Fortau 151/79(S-1790O)
Trafikkplan 151/79(S-1790O)
Kollektivfelt 151/79(S-1790O)
Fortau 151/79(S-1790O)
Trafikkplan 151/79 (S-1790O)
Trafikkplan 151/79 (S-1720O)
Byggegrense
Gang- og sykkelveg
Gang- og sykkelveg
Gc- fellesareal for gående og syklende
Maks. k 63,0*
Maks. k 60,40*
Maks. k 60,80*
Maks. k 60,60*
Maks. k 60,80*
Maks. k 60,60*
Maks. k 60,80*
Maks. k 60,60



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

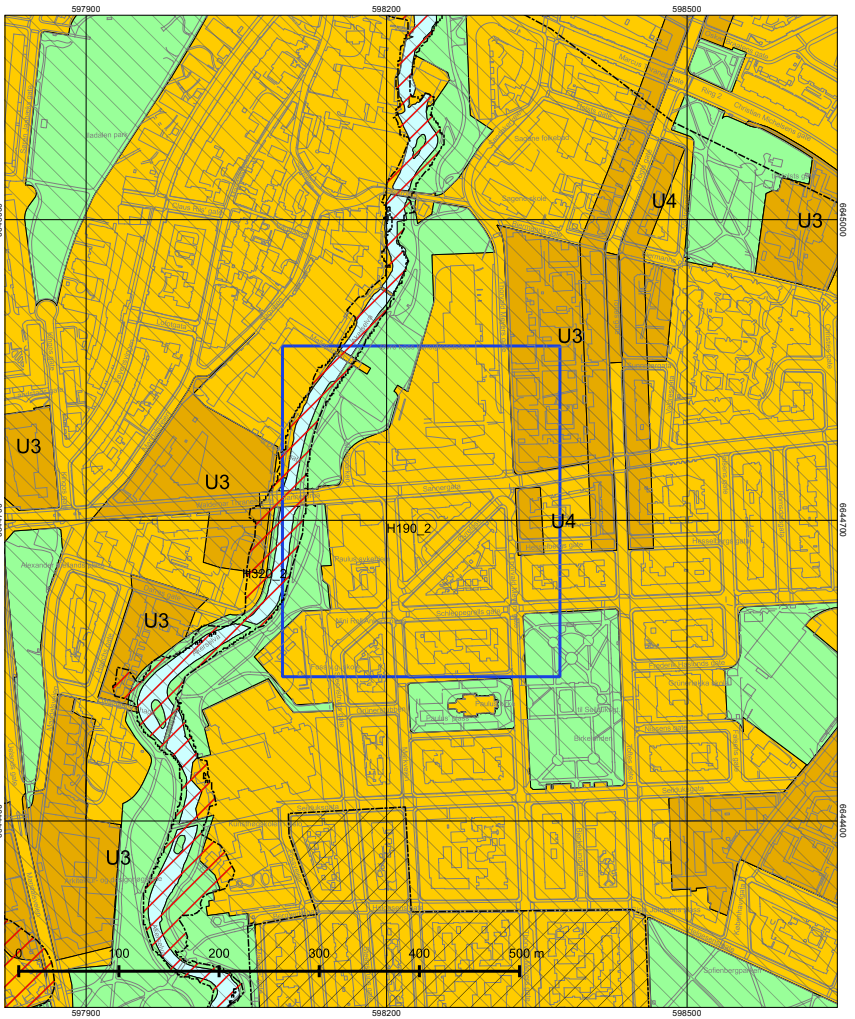
Dato: 18.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139869/ 86507879
Deres ref.: 55528/ LITO@MSNOP
Adresse: SANNERGATA 5C
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139869/86507879
Deres ref.: 55528/ LITO@MSNOP

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Liv Tomter
SANNERGATA 5C

Dato: 18.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507879
8382991

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 289

Vi viser til bestilling av 20250318 for SANNERGATA 5C.

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: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

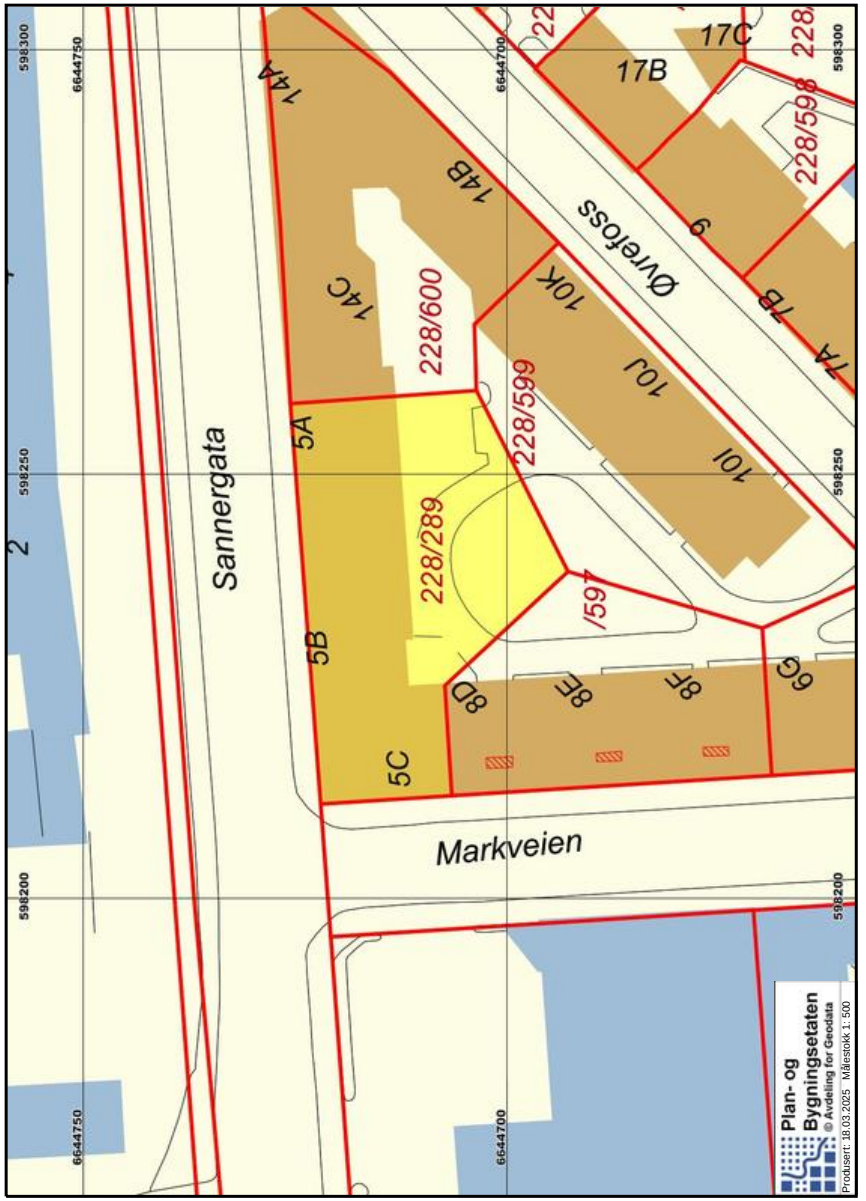
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

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

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

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

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 29-0038/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sannergata 5C 0557 OSLO

Betegnelse: Gnr 228, bnr 289 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no