PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

SANNERGATA 19 B

Vedlegg

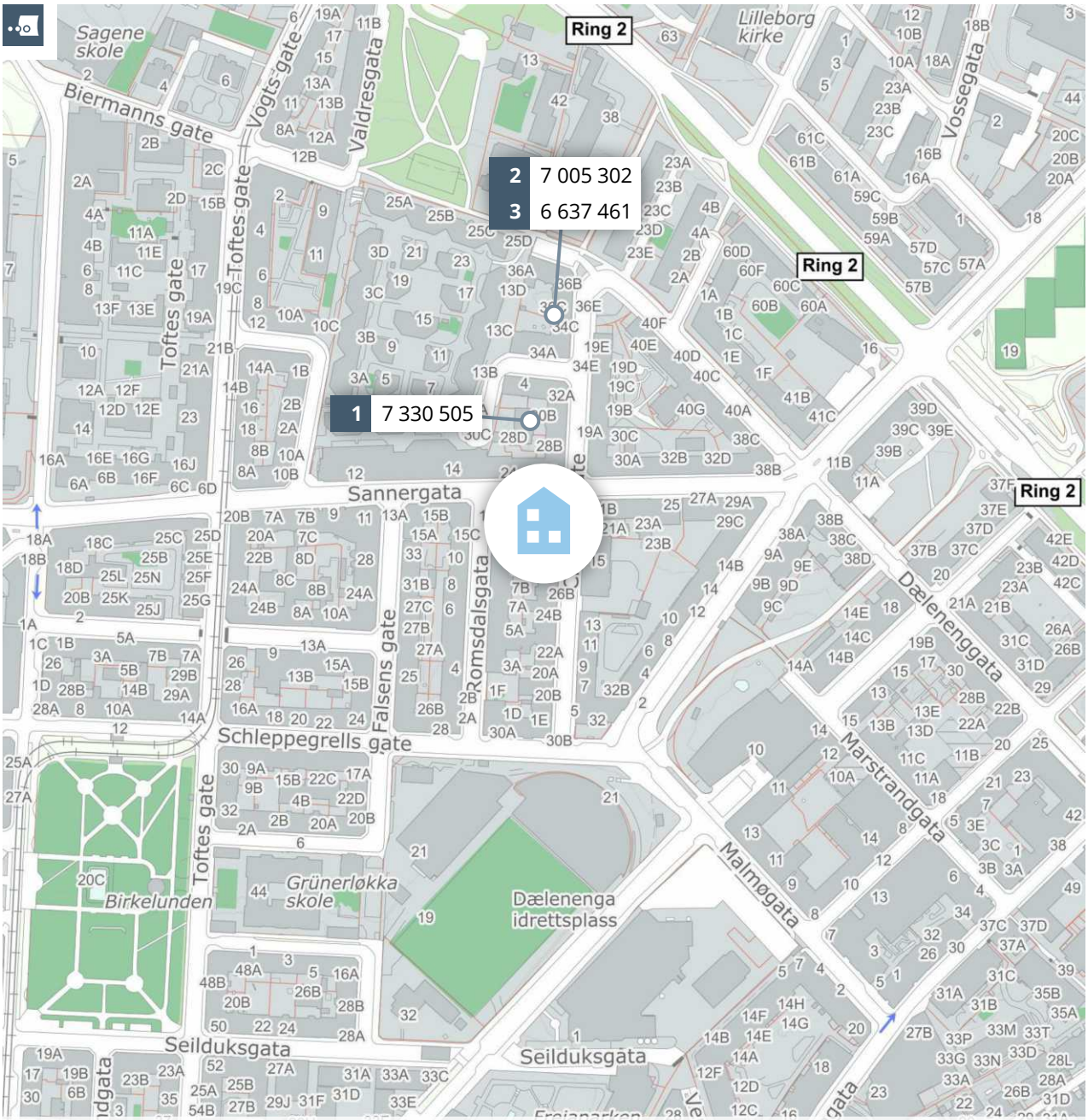
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

SANNERGATA 19 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 28.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sannergata 19 B, 0557 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1898

GNR 227 BNR 338 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS RODELØKKA RODE 2

Verdivurdert til

6 450 000

153 707	6 603 707	106 511
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	62 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1898

Fellesutgifter	5 042
Formue	6 288
Soverom	2
Etasje	3

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Christies gate 30 B 60 m² 1899 4. etg 2 sov	24.09.2025	6 700 000	**7 215 000**	115 505	7 330 505	**122 175**
2 Christies gate 36 C 65 m² 1907 2. etg 2 sov	24.11.2025	6 990 000	**6 920 000**	85 302	7 005 302	**107 774**
3 Christies gate 36 C 65 m² 1898 4. etg 2 sov	17.06.2025	6 700 000	**6 550 000**	87 461	6 637 461	**102 115**

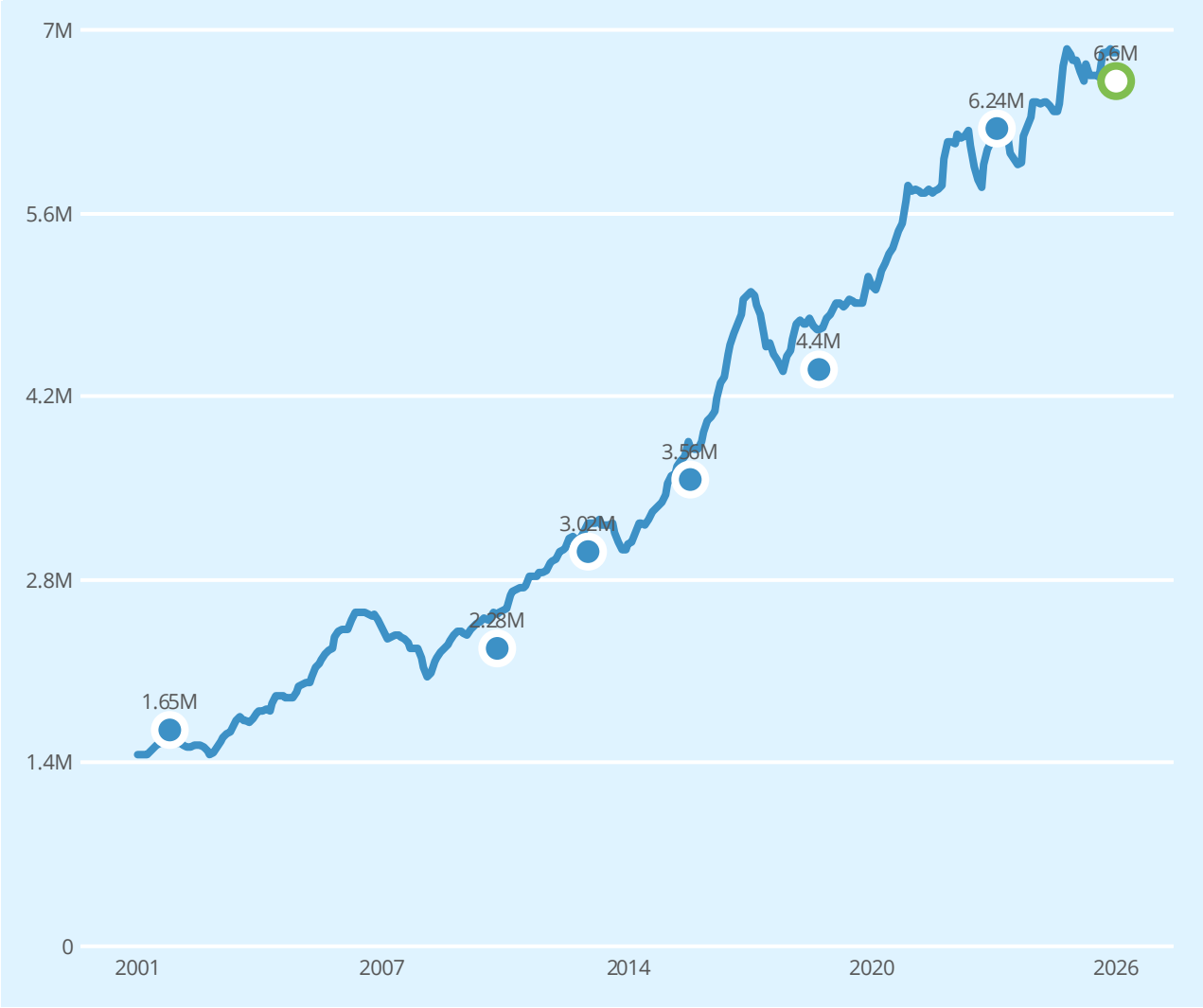
E-takst

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.05.2023	20.05.2023	01.09.2023	5 850 000	6 080 000	160 681	6 240 681	
19.10.2018	13.11.2018	17.01.2019	4 650 000	4 400 000	1 784	4 401 784	
24.07.2015	03.08.2015	31.08.2015	3 290 000	3 550 000	14 397	3 564 397	
10.11.2012	15.01.2013	14.02.2013	2 890 000	3 020 000	1 005	3 021 005	
13.08.2010	08.09.2010	21.10.2010	2 390 000	2 275 000	-	2 275 000	
25.06.2007		25.06.2007	-	1 350 000	-	1 350 000	1
14.06.2002		14.06.2002	-	1 650 000	-	1 650 000	

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i RODELØKKA RODE 2 grunnkrets nå

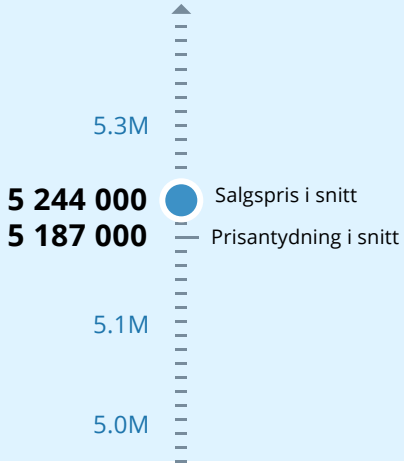
5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
31
dager

Leiligheter solgt i RODELØKKA RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

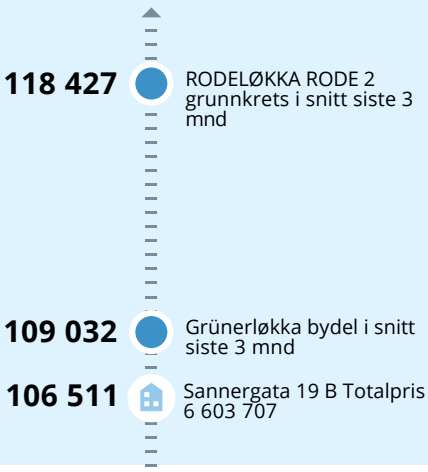
22
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Selveierleilighet

Sannergata 19 B , 0557 OSLO

OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 338, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 18.05.2026 **Rapportdato:** 28.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22539-1415 **Referansenummer:** EK9712

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Ole-Christian Eng

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Ole-Christian Eng

oce@takstkonsulent1.no

957 91 910

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

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

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1898. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2023.

Selveierleilighet - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Bygård bygget i 1898. Bygningen antas fundamentert med naturstein til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/granitt. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger antas oppført i murverk, utvendig med pusset og malt fasade, samt trekninger og konsoller. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, antatt tekket med takplater e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himling med malte plater, rosett i stuen. Vegger med male plater og malt mur. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til 2,63 m og 2,43 m i entréen.

- Det registreres noe riper i parketten. Dette anses som mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskap med lys i underkant. Glassplater på vegg over benkeplaten. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

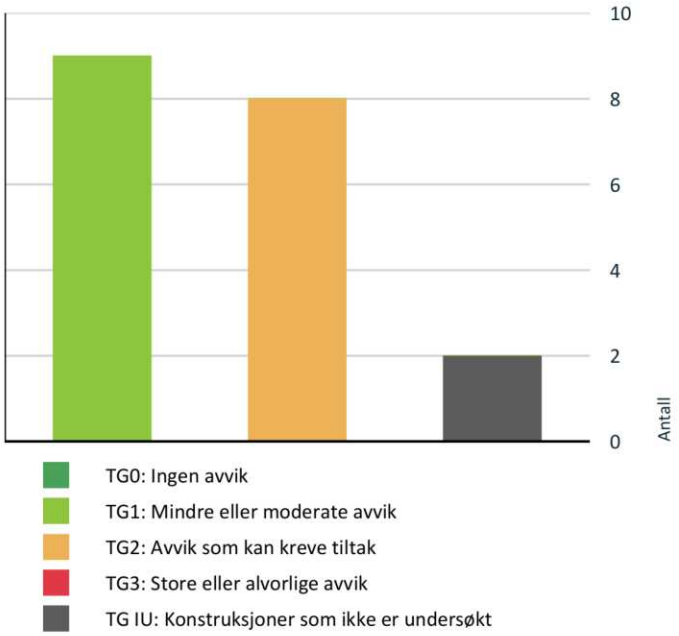
Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Eldre vindu på soverom	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Vaskerom	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1898

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod 2019.

TG 2 Eldre vindu på soverom

Beskrivelse

Vindu med 2-lags isolerglass, prod. 2001.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig, og vær forberedt på at utskiftning av vindu kan bli nødvendig på grunn av alder og økt risiko for punktering av isolerglass. Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, kan det oppstå redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygård bygget i 1898. Bygningen antas fundamentert med naturstein til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/granitt. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger antas oppført i murverk, utvendig med pusset og malt fasade, samt trekninger og konsoller. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, antatt tekket med takplater e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himling med malte plater, rosett i stuen. Vegger med male plater og malt mur. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til 2,63 m og 2,43 m i entréen.

- Det registreres noe riper i parketten. Dette anses som mindre avvik.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble en høydeforskjell på ca. 15 mm igjennom kjøkkenrommet.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med omramming.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

TG 2 Vaskerom

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med belegg. Opplegg for vaskemaskin. Det er montert vannstoppsystem.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rommet har kun ventilasjon via spalte under dør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres bedre ventilasjon i rommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risikoen for fuktskader og dårlig inneklima. Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi grobunn for mugg og sopp.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Naturlig ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bom i flis under innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bom i flis under innredningen bør utbedres for å forhindre at flisene løsner over tid, noe som kan føre til ytterligere skader på gulvet og redusert levetid på overflaten. Det anbefales å kontakte fagpersonell for vurdering og eventuell reparasjon, slik at skade på underliggende membran unngås.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ukjent membranløsning. Plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det opplyses i dokument fra Alt Innen VVS As som er utførende at det er smurt smøremembran på gulv. Ved besiktigelse av sluk er det ikke tegn til at mansjett er klemt under klemring. Eier opplyser at det har blitt reparert varmekabel av under tidligere eier. Om membran er rørt i forbindelse med dette er ukjent. Det foreligger faktura fra Elkirurgen AS i 2023 som utførte reparasjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membranløsning. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt utførelsen, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluke.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør avklares med styret i sameiet/borettslaget om det er tillatt å etablere mekanisk ventilasjon. Manglende mekanisk ventilasjon kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for fukt- og luktproblemer i rommet.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da dusjhjørne tilstøter annen bolig/fellesarealer.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskap med lys i underkant. Glassplater på vegg over benkeplaten. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke montert vannstoppsystem som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Det må monteres komfyrvakt og vannstoppsystem for å oppfylle gjeldende krav. Manglende komfyrvakt og vannstoppsystem medfører økt risiko for brann og vannskader, noe som kan gi store følgeskader på bygningen.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

- På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at avtrekk til felles kanaler ikke er tillatt i eldre bygninger. Dersom styret krever det, må vifte til felles kanaler frakobles eller demonteres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber med plastkappe på kjøkken. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

- Det foreligger tilstandsrapport på ventilasjonsanlegget fra TT-Teknikk AS som har utført rens av anlegget. Det ble ikke registrert noen avvik under dette.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

På soverommet er det kun ventil i vinduet, noe som anses å gi utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

• Andre tiltak:

Det bør etableres veggventil eller annen egnet ventilasjonsløsning på soverommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for muggdannelse. Tiltak bør avklares med borettslag/sameie før gjennomføring.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma. Sikringsskap er plassert i entréen.

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.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Ukjent da det ikke er fremvist noe dokumentasjon på det elektriske anlegget.

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

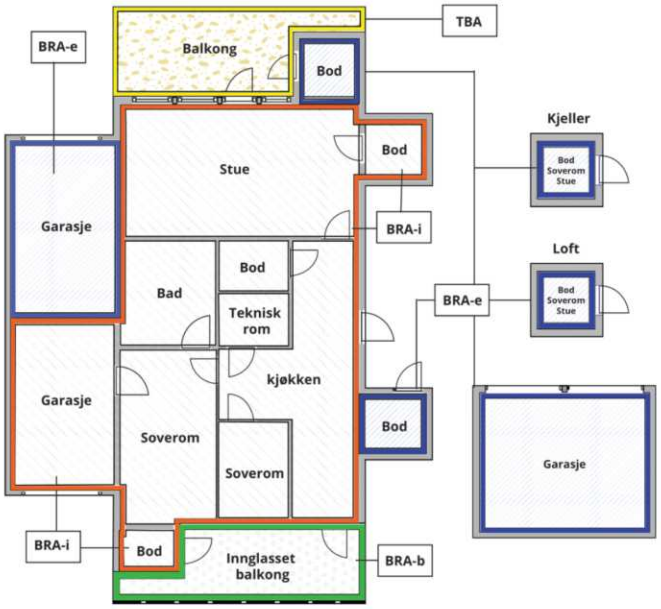
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	62			62	
Kjeller		5		5	
SUM	**62**	**5**			
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, 2 soverom, bad, kjøkken, og stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 5 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Kommentarer til beregning av areal:
- Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje.
- Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt.
- Innhukk i dør mot fransk balkong og inngang er medtatt.
- Leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot original byggetegning og avviker noe fra dagens situasjon.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bad ble pusset opp med flis på flis i 2023. Utført av Alt innen VVS AS.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Ole-Christian Eng	Takstingeniør
	Erik Bechstrøm Viken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	338		10	484.5 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sannergata 19 B, 0557

Hjemmelshaver
Andrea Røssland Skaar og Erik Bechstrøm Viken

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Boligsameie Sannergata 19	626 / 12644	Bori	984652046

Felles formue
Kr. 6 288 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 154 450 31.12.2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Meglerbrev			Gjennomgått		Nei
3d skan Romly			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

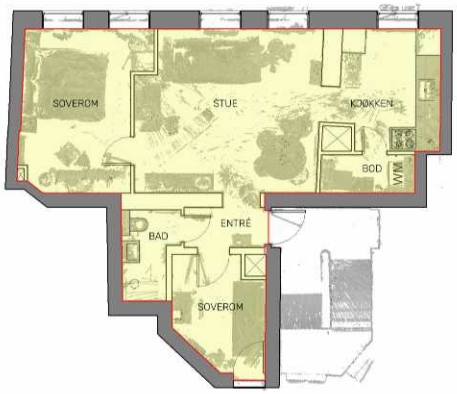
•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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



0 1 2 5 10m

62.33 m² internt bruksareal (*BRA-i*)

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse:
3	Q226051465	1 : 100	Sannergata 19 B

Tegnet:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	19.05.2026	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Soria Moria	Oppdragsnr.	154260095
Addresse	Sannergata 19 B		
Postnr.	0557	Sted	OSLO
Selgers navn	Erik Bechstrøm Viken		
Selgers navn	Andrea Røssland Skaar		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

19.05.2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF Skadeforsikring

Polise/avtalenr.:

1278151

Våtrom

Initialer selger:
E B
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Overflateoppussing baderom, utbedring varmekabler. Arbeid utført av: Alt innen VVS AS, Charchurski Daniel Bygg, Elkirurgen AS, i regi av forrige eier.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

FDV dokumentasjon for utført arbeid i våtrom

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Smøremembran på gulv ifm. overflateoppussing. SINTEF godkjent og godkjent av fagrådet for våtrom.

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Utbedring av varmekabel. Utført av Elkirurgen AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon på feilsøk og reperasjon

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Baderom: Ny servantinnredning, waterfalldusj samt vegghengt toalett ifm overflateoppussingVaskerom: Vaskemaskin sikret med Waterguard Kjøkken: Byttet kjøkkenarmatur

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
E B
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

Hele fasaden ble rehabilitert i 2019. Alle vinduene i leiligheten ble skiftet ut ifm.fasadeoppussingen.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Oslo Murmesterbedrift AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er utført en sjekk i regi av sameiet ifm. mistanke om fukt i kjeller, men det ble konkludertmed at det ikke foreligger noen avvik og at det ikke er behov for tiltak.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Rens av ventilasjonsanlegg i alle leiligheter i sameiet. Utført av TT-Teknikk AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tilstandsrapport ventilasjon

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

TT-Teknikk AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Under kontroll var det ikke påvist skader, defekter eller andre uregelmessigheter ved ventilasjonsanlegget

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Felleskostnader inflasjonsjusteres årlig.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Varmluftfunksjonen i stekeovnen er defekt og fungerer kun i kombinasjon med overvarme.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 26.05.2026

Signert av *Erik Bechstrøm Viken*

Signert av *Andrea Røssland Skaar*

Initialer selger:
E B
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 22.05.26
Vår ref.: 4139 / 10
Meglers ref.: 154260095

Boligopplysninger

Seksjon	10	**Bolignr**	H0301
Boligselskap	4139 Boligsameie Sannergata 19	**Etasje**	3.etg
Adresse	Sannergata 19 B, 0557 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Erik Viken, Andrea Skaar	**Bygningstype**	

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 22.05.26: kr 0,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10
Felleskostnader	3 610	3 610	3 610	3 610	3 610	3 610
Kabel-TV / bredbånd	164	164	164	164	164	164
Stipulerte avdrag lån	242	242	242	242	242	242
Stipulerte renter lån	832	832	832	832	832	832
Vedlikehold	194	194	194	194	194	194
Total	5 042	5 042	5 042	5 042	5 042	5 042

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
DNB BANK ASA 6,50%	4	3 103 374	153 707	20.11.25 -
Annuitetslån, Info pr 31.03.26				20.09.30

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
DNB BANK ASA - 6,50%	4	3 103 374	20.11.25 -
Annuitetslån, Info pr 31.03.26			20.09.30

Selskap og eiendom

Selskap	4139 Boligsameie Sannergata 19 (orgnr. 984652046)
Antall enheter	19
Styrets e-post	sannergata19@gmail.com
Styreleder	Martine Bjørgum Aas (95218187)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 64229125)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	227/338
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 154 450,00	**Andre inntekter**	kr 634,00
Formue	kr 6 288,00	**Utgifter**	kr 12 494,00

Merknader

Forretningsfører er ikke kjent med eventuelle parkeringsordninger som sameiet måtte benytte seg av.

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

Vaktmestertjeneste: Ren Service AS, e-post: renservice@no, tlf: 22 06 06 00.

Boligsameiet Sannergata 19

Årsmelding 2025

Fullmakts blankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2026 i Boligsameie Sannergata 19 kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

…….. ……

(Seksjonseiers underskrift) **(Dato)**

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

Ordinært sameiermøte i Sannergata 19, avholdes tirsdag 28. april 2026 kl.18.00 i Sannergata 19b, 0557 Oslo, Torps leilighet i 5. etasje oppgang B, og digitalt.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - A) Valg av møteleder
   - B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen (digitalt).
   - C) Godkjenning av de stemmeberettigede
   - D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSBERETNING FOR 2025**

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2025**
   Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

4. **GODTGJØRELSER 2026/2027**
   Styrehonorar, forslag om kr 30 000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. **INNKOMNE SAKER**
   Ingen innkomne saker

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - A) Valg av styreleder for 1 år.
   - B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år.

Oslo 23.04.2026 Styret i Sannergata 19

Alle seksjonseiere har rett til å være med i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. Det er kun én stemme per seksjon. Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Dette må opplyses om direkte fra den som gir fullmakt på e-post til styret i forkant av sameiermøtet.

ÅRSBERETNING FOR 2025

TILLITSVALGTE OG ANSATTE
Siden ordinært årsmøte 08.05.2025 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder: Martine Bjørgum Aas
Styremedlem: Ragnar Christian Torp
Styremedlem: Erik Viken

Ansatte:
Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 1 bygning med til sammen 19 seksjoner.
Sameiets eiendom har Gårdsnr. 227 Bruksnr. 338 i Oslo kommune.
Sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 984 652 046.
Med seksjon forstås eierandel I bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet I eiendommen.
Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av BORI BBL AS (tidl. Sebra Forvaltning AS). Sameiet har ingen revisor.

Sameiets lån:
Sameiet har ett lån i DNB lånenummer: 1516.14.64896.
Opplysninger om lånet i sin helhet er oppgitt i notaene til årsregnskapet.

Vaktmestertjeneste:
Ren Service AS, epost: post@renservice.no, tlf: 22 06 06 00

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)
Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ve bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr. Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde.

Styrets arbeid 2025

Styret har i perioden vært styreleder Martine Bjørgum Aas, samt styremedlemmene Ragnar Christian Torp og Erik Viken.
Styrets medlemmer har vært noe på reise gjennom styreperioden og har derfor avholdt 4 styremøter med hybrid løsning. Gjennom året har styret I tillegg behandlet saker digitalt gjennom styreportalen og jevnlig dialog. Det har kommet inn 2 saker, hhv. lukt fra leilighet i oppg. B samt endring av planløsning til slik det opprinnelig er på plantegning (inngangsparti) for leilighet H0102 i oppg. B.

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 4 møter og behandlet saker, så som:

- Vurdering av kapitalinnhenting grunnet dårlig likviditet. Styret ønsker ikke å vedta en kapitalinnhenting på bakgrunn av elementer som: (1) økt risiko for betalingsvansker hos eierne, da det er en stor påkjenning for hver enkeltes bebor private økonomi, (2) økte kostnader for sameiet i form av behandling hos forretningsfører, (3) tapt kapital ved eventuelle salg i nær fremtid for beboere som planlegger dette Det blir derfor heller foreslått en økning på 3% på felleskostnadene. Dette skal tre i kraft f.o.m. 1. august 2025. Styret var enig i vedtaket.
- Kran uteplass lekker. Styret ble enige om å fikse opp i dette ved årets dugnad.
- Oppfølging leil. H0102 oppg. B vedr. ventilasjonsrens og røyklukt fra leilighet. Vedtatt ettersending av faktura på 1.000NOK sendes til seksjonen for ikke møtt opp på dagen for vedlikehold, i tillegg til å sende videre klage til eier.
- Fjerning av tagging på fasade. Utgikk grunnet sameiets likviditet. Tas opp igjen på enten dugnad eller generelt vedlikehold i 2026.
- Opprette HMS-plan. Plan er opprettet og gjennomføres årlig av styret. Christian i styret gjennomgår HMS-plan og sjekker omfang av evt. gjennomgang i bygget. Dette skal være gjennomført i god tid før årsmøtet da dette skal legges ved som en del av sakspapirene. Styret følger opp gjennomgang av bygget etter årsmøtet, da dette ikke ble håndtert før Årsmøtet.
- Forhandle rente på eksisterende lån – Handelsbanken. Vi bytter bank med tilbudet fra DNB. Lånets størrelse som skal tas opp er det samme som vårt eksisterende lån hos Handelsbanken. Sameie ønsker bistand for bankbytte fra banken dersom dette er mulig. Låneopptaket skjer så fort banken får overført lånet fra Handelsbanken til DNB.
- Tilbud fukt i kjelleren. Innhente tilbud til vedlikehold av takrennene for å unngå fukt i oppgangene. Margrethe er i kontakt med et selskap. Dette er vedlikehold som styret skal prioritere å gjennomføre i 2026.
- Klage renhold, vurdering om utskifting. Vi er ikke fornøyde med dagens renhold i trappeoppgang en vaskekjeller. Månedlig kostnad er pdd. på 2.756NOK (inkl. mva). Styret er enig i å beholde eksisterende leverandør, på bakgrunn av pris i forhold til markedet.
- Gjennomgå tilbud Global Connect – Fiber. Mottatt tilbud for å sette opp fiber. Gjennomgå tilbudet ut ifra behov i sameiet samt eventuelle kostnadsbesparelser. Styret vedtar endring i avtale med bredbånd og TV. Inngåelse av fiber med GlobalConnect er enstemmig vedtatt. Vi får satt opp fiber f.o.m. 01.04.2026, der GlobalConnect skal faktureres fra Boligsameiet for 1 måned med kostnad hos Telenor (se signert avtale). Valget er tatt på bakgrunn av kvaliteten på tjenesten, samt Boligsameiets likviditet og arbeidskapital som må bedres. Styret orienterte sameiet om endring, for å sjekke om det var noen uenigheter til overgangen av Fiber og endring i pakker. Det var ingen som var uenig i endring etter

avstemming og dialog. Prosjektet er fortsatt pågående, og holdes av styreleder, Martine. *Endring i oppstart:* ***utsatt til 01.09.2026.***

- Undersøke priser forsikring. For å bedre sameiets økonomiske situasjon. Be om tilbud fra et par aktører for så å se om det er mulig å spare noe her. Styret er enig i at vi beholder leverandøren slik den er i dag, på bakgrunn av at styret er fornøyd med tilbudet vi har pdd.

- Leilighet H0101 oppg. B – Callingsystem. Beboer melder om ikke fungerende callingssystem. Apeland Elektro tar ikke kontakt ved henvendelser hverken over tlf eller e-post. Erik holder i saken, med bistand fra resten av styret ved behov. Denne videreføres nytt styremedlem etter møtet er avholdt.

Orienteringssaker:

- Ingen økning av fellesutgiftene
  På bakgrunn av planlagt overføring av fakturering til hver enkelt seksjon, gjeldende bredbånd og TV f.o.m. 01.04.2026 (nå utsatt til 01.10.2026), ble det vedtatt å *ikke* øke fellesutgiftene for 2026. Den ble holdt på samme nivå som i 2025. Indirekte er det en økning av kostnader per seksjon, på fakturaen som dere får fra Global Connect og evt. TV-leverandør. Styret *skal* gjennomføre en årlig oppjustering av fellesutgiftene, slik det ble besluttet for fem år siden. Dette gjøres årlig, og er for å ta igjen for prisøkninger på alle våre avtaler, i tillegg til å opprettholde godt vedlikehold av bygget. Oppjusteringen vil variere ihht. den økonomiske situasjonen i Norge, samt styrets arbeid med forhandlinger av nye avtaler og planer for vedlikehold. Oppjusteringen skal også benyttes til en sunn økonomisk styring av sameiet, med god lønnsomhet og likviditet. Målet er at sameiet skal kunne opparbeide seg en god egenkapital for fremtidige store prosjekter.

Valg

Forslag til styret:

- Styreleder: Martine Bjørgum Aas
- Styremedlem: Velges
- Styremedlem: Velges

Boligsameie Sannergata 19

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Boligsameie Sannergata 19
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 196 220	1 083 028	1 186 762	1 217 268
Annen driftsinntekt	2	1 000	2 000	0	0
Sum driftsinntekter		**1 197 220**	**1 085 028**	**1 186 762**	**1 217 268**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	34 230	34 230	34 200	37 000
Konsulenttjenester	4	46 659	44 522	53 000	47 000
Kontingenter		2 200	2 130	2 193	3 000
Rep og vedlikehold	5	55 782	79 752	40 725	81 500
Forsikringer		126 813	112 324	122 321	134 400
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		271 626	258 272	304 761	286 000
Energi og fyring		87 533	92 844	105 644	91 000
Kabel-TV og telefoni		139 236	124 332	128 062	35 484
Driftskostnader	6	81 569	80 167	68 664	84 500
Andre driftskostnader	7	19 205	38 116	25 943	37 000
Sum driftskostnader		**864 854**	**866 689**	**885 513**	**836 884**
Driftsresultat før finansposter		**332 366**	**218 339**	**301 249**	**380 384**
Finansielle poster					
Finansinntekt		12 796	11 223	5 000	0
Finanskostnad		252 244	256 132	253 588	201 647
Sum finansposter		**-239 448**	**-244 909**	**-248 588**	**-201 647**
Årsresultat		**92 918**	**-26 570**	**52 661**	**178 737**
Overført udekket tap	9	92 918	-26 570	0	0
Sum disponering		**92 918**	**-26 570**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Boligsameie Sannergata 19
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		79 665	63 130
Kundefordringer		18 751	6 461
Bankinnskudd, kasse o.l.		75 918	64 293
Skattetrekkkonto	8	15	11 015
Sum omløpsmidler		**174 349**	**144 899**
SUM EIENDELER		**174 349**	**144 899**

Balanse 31.12.2025

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	-3 025 611	-3 118 529
Sum egenkapital		**-3 025 611**	**-3 118 529**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	3 118 344	3 173 884
Sum langsiktig gjeld		3 118 344	3 173 884
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		40 175	64 742
Annen kortsiktig gjeld	11	41 441	24 801
Sum kortsiktig gjeld		81 616	89 543
Sum gjeld		**3 199 960**	**3 263 427**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**174 349**	**144 899**

Boligsameie Sannergata 19

Martine Bjørgum Aas	Ragnar Christian Gerckens-Bassøe	Erik Bechstrøm Viken
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut ifra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Sameiet består av 19 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 0301.227.338 til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	1 026 252	918 460	1 016 806	874 544
Stipulerte renter	0	0	0	201 647
Stipulerte avdrag	0	0	0	58 529
Kabel TV/bredbånd	122 904	117 504	122 892	35 484
Vedlikeholdsfond	47 064	47 064	47 064	47 064
Sum felleskostnader	1 196 220	1 083 028	1 186 762	1 217 268

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	1 000	2 000	0	0
Sum andre driftsinntekter	1 000	2 000	0	0

Andre inntekter i 2025 gjelder manglende oppmøte ved vedlikeholdsarbeid av ventilasjonssystemene.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	30 000	30 000	30 000	32 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230	4 200	5 000
Sum lønnskostnader	34 230	34 230	34 200	37 000

Det er vedtatt, men ikke utbetalt styrehonorar for perioden 2024/2025. Det er derfor avsatt i regnskapet for 2025, som kortsiktig gjeld frem til det blir utbetalt, ref. note 11. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	46 659	44 522	44 500	47 000
Andre forvaltningstjenester	0	0	8 500	0
Sum konsulenttjenester	46 659	44 522	53 000	47 000

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	10 505	623	600	60 000
Vedlikehold VVS	0	46 630	10 000	5 000
Vedlikehold elektro	12 200	0	10 500	5 000
Vedlikehold utvendig anlegg	158	899	926	0
Vedlikehold ventilasjon	22 563	0	0	0
Vedlikehold brannsikring	9 276	31 600	18 699	9 500
Dugnadskostnader	1 080	0	0	2 000
Sum vedlikeholdskostnader	55 782	79 752	40 725	81 500

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	49 241	49 127	42 009	50 500
Renholdstjenester	32 328	30 271	25 886	33 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	0	769	769	1 000
Sum driftskostnader	81 569	80 167	68 664	84 500

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Skadedyrbekjempelse	4 695	13 295	13 694	15 000
Søppeltømming/container	2 340	3 500	8 550	9 000
Lyspærer, sikringer etc	5 538	0	0	3 000
Inventar	2 966	999	0	3 000
Annet driftsmateriale	0	0	2 499	3 000
Velferdskostnader	2 236	0	0	2 000
Øredifferanser	0	35	0	0
Bank og kortgebyrer	1 430	1 200	1 200	2 000
Konstaterte tap på fordringer	0	19 087	0	0
Sum andre driftskostnader	19 205	38 116	25 943	37 000

Note 8 Bundne midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bankinnskudd for skattetrekk	15	11 015
Sum skattetrekkonto	15	11 015

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-3 118 529	-3 091 958
Tilført til/fra EK fra årets resultat	92 918	-26 570
Sum opptjent egenkapital 31.12	-3 025 611	-3 118 529
Udekket tap 31.12	-3 025 611	-3 118 529
Sum egenkapital 31.12	-3 025 611	-3 118 529

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 10 Gjeldsbrevlån

Gjeldsbrevlån

Kreditor	DNB BANK ASA	HANDELSBANKEN
Lånenummer	15161464896	83977173992
Opptaksår	2025	2021
Rentesats	6,50	7,60
Beregnet innfridd	20.09.2030	01.06.2049
Opprinnelig lånebeløp	3 125 029	3 156 525
Nedbetalt tidligere	0	17 359
Nedbetalt i år	6 685	3 173 884
Lånesaldo 31.12	3 118 344	0
Saldo 5 år frem i tid	374 997	0
Sum gjeldsbrevlån	3 118 344	0

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskuddstrekk	0	11 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	4 230
Påløpt rente	0	0
Andre påløpte kostnader	7 211	9 571
Avsatte påløpte kostnader	34 230	0
Sum annen kortsiktig gjeld	41 441	24 801

Andre påløpte kostnader gjelder strømfaktura for desember med forfall i januar 2026, samt kreditering av faktura for SMS-tjenester i styreportal i 2025.

Avsatt påløpte kostnader gjelder vedtatt styrehonorar for perioden 2024/2025 med tilhørende arbeidsgiveravgift, og som utbetales i 2026, ref. note 3.

Note 12 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	55 355	125 628
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	92 918	-26 570
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-55 540	-43 702
B. Årets endring i arbeidskapital	37 378	-70 272
C. Arbeidskapital 31.12	92 733	55 355
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	174 349	144 899
- Kortsiktig gjeld	81 616	89 543
= Arbeidskapital 31.12	92 733	55 355

2025 Arsregnskap.pdf

Navn	Dato
Aas, Martine Bjørgum	**2026-03-24**

Identifikasjon

bankID Aas, Martine Bjørgum

Navn	Dato
Torp, Ragnar Christian	**2026-03-24**

Identifikasjon

bankID Torp, Ragnar Christian

Navn	Dato
Viken, Erik Bechstrøm	**2026-03-24**

Identifikasjon

Viken, Erik Bechstrøm

styret.com

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

Vedtekter for Sameiet Sannergata 19

Vedtatt i årsmøtet den 24. april 2018 i medhold av
lov om eierseksjoner 1. januar 2018.

V02 – oppdatert august 2019 ihht. vedtatt endring i ordinært sameiermøte

INNHOLD

1. NAVN OG FORMÅL 19
2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT 19
2.1 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter 20
2.2 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad 21
2.3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser 21
2.4 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten 21
2.5 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m 22
2.6 Registrering av seksjonseiere 23
3. ÅRSMØTET 23
3.1 Innkalling til årsmøtet 23
3.2 Saker årsmøtet skal behandle 24
3.3 Hvem som kan delta på årsmøtet 24
3.4 Ledelse av årsmøtet 24
3.5 Inhabilitet 24
3.6 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets 25
myndighet 25
3.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet 25
3.8 Protokoll fra årsmøtet 25
4. STYRET 25
Styremøter 26
4.1 Styrets oppgaver 26
4.2 Styrets beslutningsmyndighet 26
4.3 Styrets inhabilitet 26
5. FORRETNINGSFØRER 26
6. REGNSKAP OG REVISJON 27
6.1 Revisor 27
7. MISLIGHOLD 27
8. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER 27
9. ENDRINGER I VEDTEKTENE 27

10. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER 27

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiet Sannergata 19 består av 19 boligseksjoner. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 227, bnr. 339 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, men rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner meldes til styret.

Ledninger, rør, og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

2.1 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne ut ifra følgende fordelingsnøkkel:

Seksjonsnummer	Brøk(teller)
1	663
2	756
3	592
4	663
5	629
6	626
7	706
8	663
9	629
10	626
11	706
12	663
13	629
14	626
15	706
16	610
17	742
18	759
19	645
Sum nevner	**12 639**

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

2.2 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

2.3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

I vedtektene kan det fastsettes en mer omfattende panterett for krav mot seksjonseierne enn legalpanteretten etter første ledd. Slik beslutning krever at de seksjonseierne det gjelder, har sluttet seg til. Panteretten får rettsvern etter vanlige regler.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. § 29 fjerde ledd.

2.4 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

2.5 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32.
Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet

punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

2.6 Registrering av seksjonseiere

Erverver og leier av en seksjon må meldes til styret for registrering.

3. ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

3.1 Innkalling til årsmøtet

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det

3.2 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

3.3 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

3.4 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

3.5 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter Eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

3.6 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i Eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.

3.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

3.8 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

4. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én leder, og to andre medlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, hvor styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn én tredjedel av styremedlemmene.

4.1 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

4.2 Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

4.3 Styrets inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

5. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

6. REGNSKAP OG REVISJON

Styret har plikt til å føre regnskap og skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

6.1 Revisor

Sameiet plikter ikke å ha revisor ifølge Eierseksjonslovens § 65 (2) «Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. I sameier med 20 eller færre seksjoner kan årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet».

7. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter Eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

8. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemeldingen kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

9. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes i årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonslover, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 1. januar 2018.

4139 Boligsameie Sannergata 19

PROTOKOLL FOR ORDINÆRT ÅRSMØTE 28.04.2026

Sted: Sannergata 19B og videomøte

5 av 19 mulige stemmegivere var representert.

5 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

A) Valg av møteleder
B) Valg av referent og minst én seksjonseier til å underskrive protokollen (digitalt):
C) Godkjenning av stemmeberettigede
D) Godkjenning av møteinnkalling

Beskrivelse fra styret - **Vedtatt med 5 stemmer**

) Valg av møteleder: Martine Bjørgum Aas ble valgt.
B) Valg av referent og minst én seksjonseier til å underskrive protokollen (digitalt): Ragnar Christian Torp ble valgt som referent. Anders Malmø ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
C) Godkjenning av stemmeberettigede: Registrert og kontrollert i systemet.
D) Godkjenning av møteinnkalling: Godkjent ved akklamasjon.

Totalt antall stemmer: 5

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 5: Styrets årsrapport

2. ÅRSBERETNING FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
Styret foreslo at årets resultat overføres til egenkapital.
4. GODTGJØRELSER 2026/2027
Det ble fremmet forslag om styrehonorar på totalt kr 30 000 ekskl. arbeidsgiveravgift for den kommende perioden.
5. INNKOMNE SAKER
Det var ingen innkomne saker til behandling.
6. VALG
Forslag til nytt styre ble presentert.
Styreleder: Martine Bjørgum Aas
Styremedlem: Velges i møtet
Styremedlem: Velges i møtet

Styrets forslag - **Vedtatt med 5 stemmer**
2. ÅRSBERETNING FOR 2025
Styreleder redegjorde for driftsåret 2025.
VEDTAK: Årsberetningen ble godkjent.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
Styreleder orienterte om at foreningens lån er flyttet fra Handelsbanken til DNB, noe som gir en årlig rentebesparelse på ca. NOK 50 000. Det ble også orientert om bytte av leverandør for bredbånd.
Styret foreslo at årets resultat overføres til egenkapital.
VEDTAK: Årsregnskapet for 2025 ble godkjent, inkludert disponering av årsresultatet.

4. GODTGJØRELSER 2026/2027
Det ble fremmet forslag om styrehonorar på totalt kr 30 000 ekskl. arbeidsgiveravgift for den kommende perioden.
VEDTAK: Forslaget ble vedtatt.

5. INNKOMNE SAKER
Det var ingen innkomne saker til behandling.

6. VALG
Valgkomiteens/styrets forslag til nytt styre ble presentert.

VEDTAK: Følgende personer ble valgt til styret:
Styreleder: Martine Bjørgum Aas
Styremedlem: Laura Camacho Salgado
Styremedlem: Nora Maria Bender

Totalt antall stemmer: 5
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 5: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar - **Vedtatt med 5 stemmer**
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 30.000.

Totalt antall stemmer: 5
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Ordinært årsmøte 28.04.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Aas, Martine Bjørgum	**2026-05-12**	**Malmø, Anders**	**2026-05-12**

Identifikasjon

bankID Aas, Martine Bjørgum

Identifikasjon

bankID Malmø, Anders

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

Vedtekter for Sameiet Sannergata 19

Vedtatt i årsmøtet den 24. april 2018
i medhold av lov om eierseksjoner 1. januar 2018.

V02 – oppdatert august 2019 ihht. vedtatt endring i ordinært sameiermøte

INNHOLD

1. NAVN OG FORMÅL 3
2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT 3
   2.1. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter 3
   2.2. Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad 5
   2.3. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser 5
   2.4. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten 5
   2.5. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. 6
   2.6. Registrering av seksjonseiere 6
3. ÅRSMØTET 6
   3.1. Innkalling til årsmøtet 6
   3.2. Saker årsmøtet skal behandle 7
   3.3. Hvem som kan delta på årsmøtet 7
   3.4. Ledelse av årsmøtet 7
   3.5. Inhabilitet 7
   3.6. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet 8
   3.7. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet 8
   3.8. Protokoll fra årsmøtet 8
4. STYRET 8
   4.1. Styremøter 9
   4.2. Styrets oppgaver 9
   4.3. Styrets beslutningsmyndighet 9
   4.4. Styrets inhabilitet 9
5. FORRETNINGSFØRER 9
6. REGNSKAP OG REVISJON 9
   6.1. Revisor 9
7. MISLIGHOLD 10
8. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER 10
9. ENDRINGER I VEDTEKTENE 10
10. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER 10

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiet Sannergata 19 består av 19 boligseksjoner. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 227, bnr. 339 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, men rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner meldes til styret.

Ledninger, rør, og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

2.1. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne ut ifra følgende fordelingsnøkkel:

Seksjonsnummer	Brøk(teller)
1	663
2	756
3	592
4	663
5	629
6	626
7	706
8	663
9	629
10	626
11	706
12	663
13	629
14	626
15	706
16	610

17	742
18	759
19	645
Sum nevner	**12 639**

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

2.2. Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

2.3. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

I vedtektene kan det fastsettes en mer omfattende panterett for krav mot seksjonseierne enn legalpanteretten etter første ledd. Slik beslutning krever at de seksjonseierne det gjelder, har sluttet seg til. Panteretten får rettsvern etter vanlige regler.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. § 29 fjerde ledd.

2.4. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

2.5. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

2.6. Registrering av seksjonseiere

Erverver og leier av en seksjon må meldes til styret for registrering.

3. ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

3.1. Innkalling til årsmøtet

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det

3.2. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

3.3. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

3.4. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

3.5. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter Eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

3.6. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i Eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.

3.7. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

3.8. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

4. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én leder, og to andre medlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, hvor styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

4.1. Styremøter
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn én tredjedel av styremedlemmene.

4.2. Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

4.3. Styrets beslutningsmyndighet
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

4.4. Styrets inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

5. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

6. REGNSKAP OG REVISJON

Styret har plikt til å føre regnskap og skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

6.1. Revisor
Sameiet plikter ikke å ha revisor ifølge Eierseksjonslovens § 65 (2) «Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. I sameier med 20 eller færre seksjoner kan årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet».

7. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter Eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

8. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemeldingen kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

9. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes i årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonslover, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 1. januar 2018.

HUSORDENSREGLER
FOR SAMEIET SANNERGATA 19



YTRE ORDEN

1. Bakgård, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer samt felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne, så som sko, kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner og lignende.
   Sykler er tillatt ved anvist plass i bakgården. Andre kjøretøyer som bil, motorsykkel, scootere og mopeder må parkeres utenfor. Det er forbudt å starte motoriserte kjøretøy i bakgården.

2. Enhver forurensning av bakgården, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. **Alt avfall skal legges i søppeldunkene**. Ethvert søl omkring søppelbeholdere skal unngåes. Det er forbudt å plassere søppelposer i oppgangene, selv om det er midlertidig, dette også på grunn av brannsikkerhet.

3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær og lignende må kun foregå på gårdsplassen.

4. Det er forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, med unntak av nabovarsel-lapper på inngangsdørene, som skal fjernes når de ikke lenger er aktuelle.
   Det er også forbudt å male vinduer og vegger og å sette opp skilter, antenner eller lignede på fellesarealene.

5. Port og felles inngangsdører **skal alltid holdes lukket**.

FELLESROM

6. Vaskerommet skal holdes i orden og ryddes etter bruk. Vasketidene skal overholdes, og vasketøy, vaskemidler og søl etter vaskemidler skal fjernes. (Jfr. eget ordensreglement).

7. Tap av nøkler skal meldes til styret. Tapte nøkler må egenhendig erstattes.

INDRE ORDEN

8. Vinduene i oppgangene må ikke stå åpne om natten, eller i regn eller blåst. Om en beboer finner det nødvendig å åpne et vindu i en trappeoppgang, plikter han/hun å påse at det blir lukket igjen. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer.

9. Det skal være ro i huset mellom klokken 23.00 og 07.00 alle dager, unntagen natt til lørdag og natt til søndag, hvor det skal være ro mellom klokken 01.00 og 09.00.

10. Eier eller leier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av sin husstand eller andre som har fått tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Sameiet Sannergata 19

Forsikringsvedtekter for Sameiet Sannergata 19

1) Sameiets styre har plikt til å tegne forsikring som dekker sameiets behov.
   Fellesforsikringen skal minst dekke følgende områder:
   a) Huseierforsikring m/påbudsforsikring for alle gårds- og bruksnummer
   b) (Yrkesskadeforsikring for vaktmester?)
   c) Arbeidsmaskinforsikring

2) Beboer har ansvar for å dekke eget inventar og løsøre med egen forsikring (Hjemforsikring). Skade på innbo og løsøre dekkes ikke av sameiets huseierforsikring. Den må i sin helhet dekkes av beboeren eller dennes forsikringsselskap.

3) Beboer plikter til å gjøre alt han kan for å begrense skadeforløp som vil kunne utløse et erstatningstilfelle på sameiets forsikring, enten han selv er utløsende faktor eller oppdager at slik skade er i ferd med å skje.

4) Bygningsmessige skader som oppstår på alt fellesareal (utenfor leilighetens entrédør) dekkes av sameiet eller deres forsikringsselskap. Sameiet dekker eventuell egenandel. Skyldes skaden uaktsomhet fra beboeren eller dennes husstand har sameiet rett til å kreve egenandelen og andre direkte utlegg som følger av skaden dekket av beboer. Dette gjelder også om beboer har framleiet sin bolig og skaden skyldes framleietaker.

5) Bygningsmessige skader som oppstår på leilighetenes boareal (innenfor leilighetens entrédør) inkl. balkong eller tilstøtende leiligheters boareal, som skyldes indre eller ytre forhold som brann, vannlekkasje etc, dekkes av sameiet eller deres forsikringsselskap. Sameiet dekker eventuell egenandel. Skyldes skaden uaktsomhet fra beboeren eller dennes husstand har sameiet rett til å kreve egenandelen og andre direkte utlegg som følger av skaden dekket av beboer. Dette gjelder også om beboer har framleiet sin bolig og skaden skyldes framleietaker.

6) Leilighetens entrédør betraktes som beboerens ansvar. Skader som oppstår på denne skal først søkes dekket på beboers hjemforsikring. Evt. egenandel belastes beboer.

7) Beboeren plikter å la alt arbeid i leiligheten som krever autorisasjon, f.eks. rørleggerarbeide, arbeid med det elektriske anlegget, bygningsmessige endringer som kan svekke bærekonstruksjonene, etc, bli utført av autoriserte firmaer med ansvarsforsikring.
   Beboeren plikter å holde leiligheten oppvarmet på en slik måte at frostspregninger avverges.
   Alle egenandeler eller reparasjonskostnader som måtte bli påført sameiet som følge av beboerens misselighold av kravene i dette punktet vil bli belastet beboeren

8) Sameiet plikter å oppfylle kravene i Brannforskriftene av 1990. Den enkelte beboer plikter å påse at brannslokningsutstyr og røykvarsler i leilighet er i funksjonsdyktig stand.

INFORMASJONS-SKRIV

Sannergata 19, 05.10.04

Til beboere i Sannergata 10

Det har vært både utflytting og nyinnflytting siden Sannargata 19s husordensregler sist ble distribuert til beboerne. Vi føler derfor at tiden moden for en ny utsendelse. Denne gangen legges også reglene for bruk av felles vaskerom ved. Målet med reglene er å få en ryddig og hyggelig bygård som alle vil trives i. Det er viktig at alle bidrar til å holde gården i så god stand som mulig, da oppussing og reparasjoner som kjent ikke er en billig affære. Brannsikkerhet er også et viktig aspekt, og vi understreker at kjellerganger, fellesoppganger samt bakgård og inngang til bakgård må holdes fri for alt som kan hindre fremkommelighet (jfr. Husordensregler pkt. 1).

Er det spørsmål til reglene, kan styret kontaktes.

Vennlig hilsen

Styret

VASKEROMSREGLER
FOR SAMEIET SANNERGATA 19

VASKEROMMET

1. Det er forbudt å sette opp tørkestativ eller henge opp tørkesnorer på vaskerommet. Dette hindrer fremkommelighet og vanskeliggjør renhold.

2. Det er forbudt å ta med seg kurvene som hører til på vaskerommet inn i egen leilighet. Kurvene skal kunne benyttes på vaskerommet av alle ved behov.

3. Ferdig vasket eller tørket tøy skal fjernes fra vaskerommet samme dag.
   Tøy som blir liggende over en lengre periode kastes.

4. Plastposer, tomemballasje og annet søppel skal kastes i søppelkurven.

5. Vaskemidler som søles på gulv eller maskiner skal tørkes opp.

6. Vaskemidler skal ikke settes igjen i rommet.

7. Ikke benytt vaskemaskin til å farge tøy.

8. Hvis man ved et uhell får med seg et plagg som tilhører noen andre, vennligst legg det tilbake på vaskerommet.

9. Husk å slå av lys på vaskerom og i kjeller. (Lyset slår seg ikke automatisk av.)

VEDLIKEHOLD AV MASKINER

10. Vaskemaskin og tørketrommel skal rengjøres inni etter bruk. Sørg for å fjerne lo og lignende.
    Lo-filteret i tørketrommel skal rengjøres etter hver tørking. Se instrukser på maskinen.

11. Ikke legg vask oppå maskinene, da dette tildekker bruksinstruksene.

12. Meld fra til vaktmester eller styret hvis maskinene ikke virker som de skal.
    Sameiet er ikke ansvarlig for skadet tøy.

RESERVERING AV VASKETIDER

13. Reservering av vaskemaskin og tørketrommel gjelder i avsatt tidsrom. Overgår vaske- eller tørkeprogrammet reservert tidsrom kan den neste som har reservert tid ved behov avslutte gående vaske- eller tørkeprogram før det er ferdig.

14. Vennligst fjern reserveringslåsen hvis reservert tidsrom likevel ikke skal brukes.
    Sett reserveringslås på tavlens låsparkering når vasking eller tørking er fullført.

Vedlegg 1

Endring av kostnadsfordelingen i Sameiet.

På bakgrunn av rettsforliket mellom seksjons 19 og Sameiet tilbake i 2011, ble det inngått forlik med seksjon 19, om at seksjonen skulle reseksjoners til bolig, og at tilleggsarealet på 27m skulle innlemmes i seksjonen. Reseksjoneringen ville endret sameierbrøken til sameiet, og seksjon 1 ville gått fra **375/12369** til **645/12639**.

Arbeidet og kostnaden skulle bæres av seksjon 1, og et årsmøte skulle stemme over reseksjoneringen i henhold til Eierseksjonsloven med 2/3 flertall.

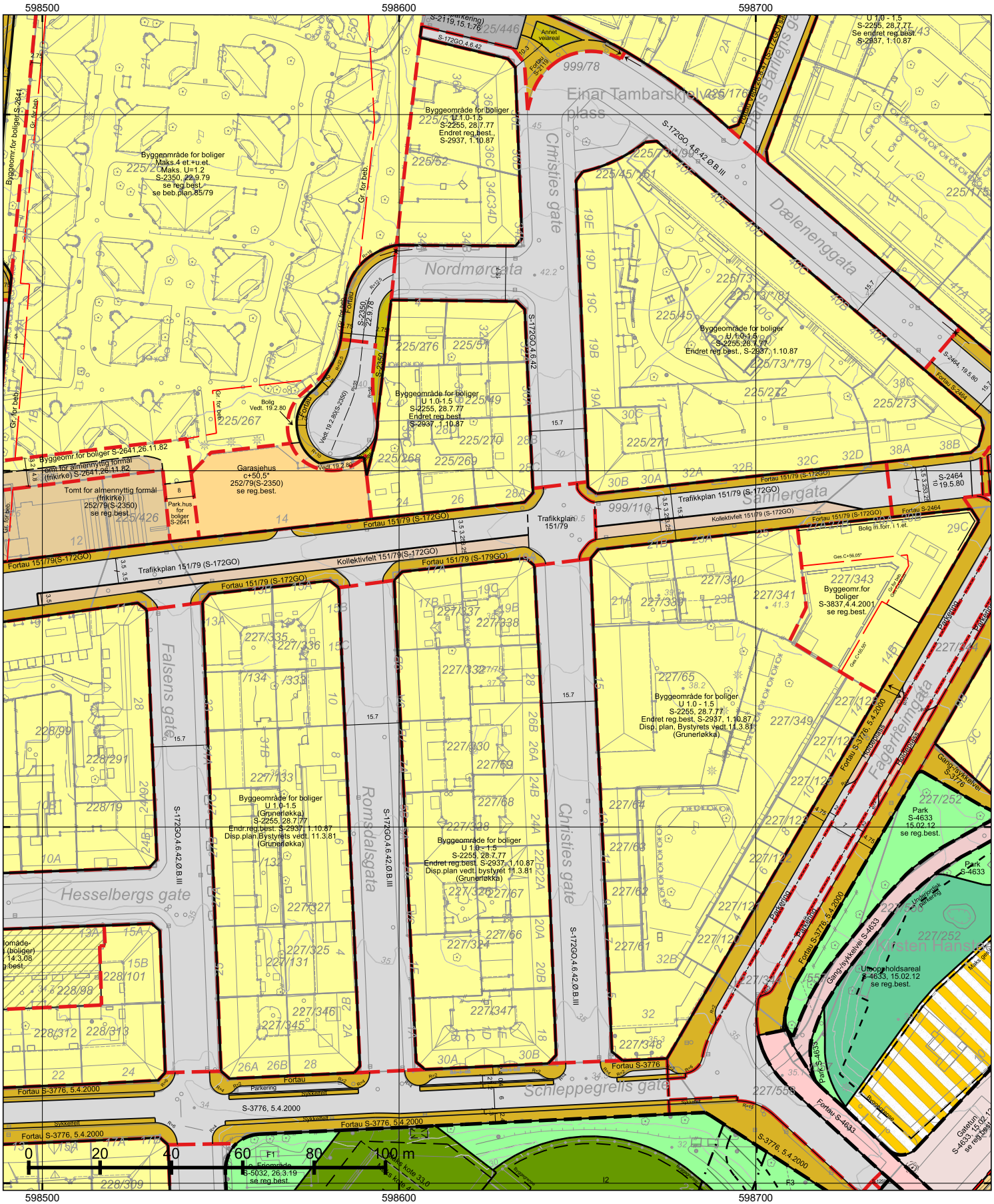
I 2019 er seksjonen fortsatt ikke reseksjonert, og styret ser at det er hensiktsmessig å få presisert kostnadsfordeling til sameiet i vedtektene. Å få dette inn i vedtektene vil bidra til at kostnadsfordelingen blir ivaretatt frem til endelig reseksjonering foreligger.

En ny kostnadsfordeling krever 2/3 flertall på årsmøte.

Forslag om å endre ordlyden i pkt. 2.1 i vedtektene fra «Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken» til «Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter vedlagt fordelingsnøkkel».

Vedlagt fordelingsnøkkel:

Seksjonsnummer	Brøk(teller)
1	663
2	756
3	592
4	663
5	629
6	626
7	706
8	663
9	629
10	626
11	706
12	663
13	629
14	626
15	706
16	610
17	742
18	759
19	645
Sum nevner	**12639**



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 158492/ 86533640
Adresse: Sannergata 19
Gnr/Bnr: 227/338

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring

Eksisterende tre som skal bevares

- 1430 - Idrettsstadion
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

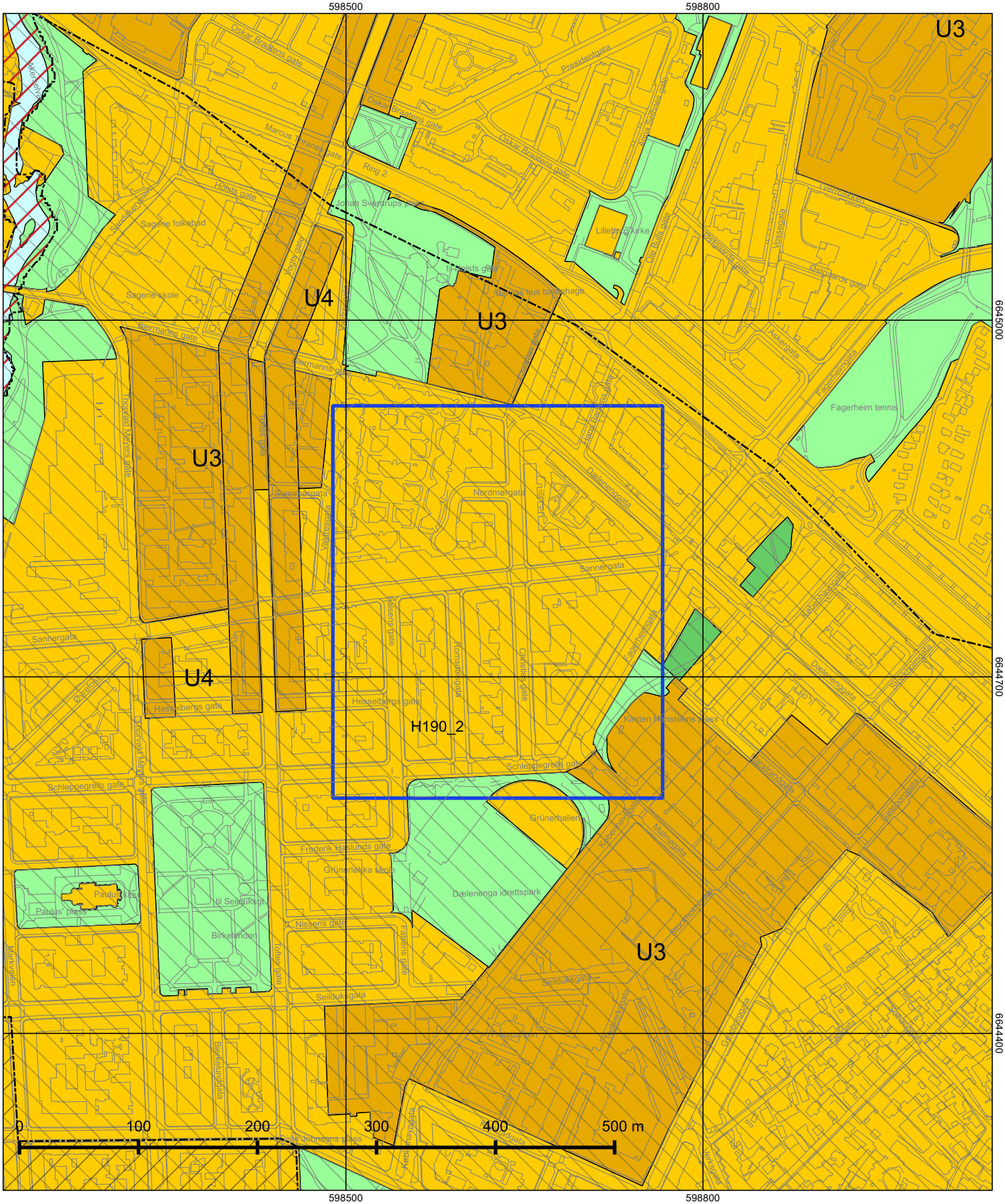
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158492/86533640
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

15179

Forslag til endret reguleringsplan for kryssene Chr. Michelsens gate X Fagerheimgata X Sannergata, Sannergata og Waldemar Thranes gate X Uelands gate.

15179 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 31.05.1979
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 197903020
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-179GO, S-171GO, S-1247, S-172GO

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
6 JULI 1982

§ 8. Arbeid

ERKLÆRING

Vedrörende Sannergaten 19
eiendom

82/463
bygningskontrollens jnr.

Utvidelse av hybelleilighet på loft 227/338
arbeidets art

Den 30. mars 1982 har Oslo ~~bygningsråd~~/bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene i bygningslovens § 74

i anledning av at planløsningen ikke er tilfredsstillende (Rommene i boenheten har ikke direkte forbindelse).
Dispensasjonen kan til enhver tid tas tilbake.
Eier/fester forplikter seg og etterfölgende eiere/festere til, uten utgift for kommunen, etter pålegg når som helst å fjerne/endre det utförte, og hvis det kreves å gjenopprette den tidligere tilstand.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

DAGBOKFØRT
30.JULI82 007768
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Oslo, den 7/7- 82

eier/fester

TINGLYST
21 AUG 1995
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 44825

E R K L Æ R I N G

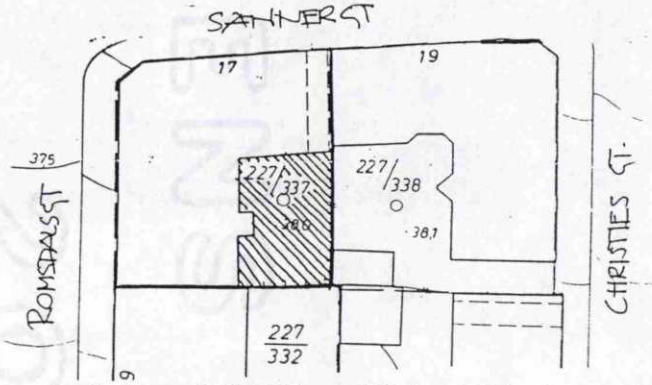
OM BRUK AV GÅRDSROM (1)

(for tinglysing)

RETT KOPI BEKREFTES
BRYNJULF FØRDE
ADVOKAT

Undertegnede eier av Sannergata 17
gnr/bnr 227/337 i kvartal 22 02 02, erklærer følgende:

1. For eiendommen gnr/bnr, 227/337 og for de av følgende eiendommer gnr/bnr 227/324, 227/326, 227/328, 227/330, 227/332, 227/338, 227/66, 227/67, 227/68, 227/69 og 227/70 som har tinglyste gårdsromserklæringer, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr/bnr 227/337 som er skravert på inntegnede kartutsnitt (jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



2. Ubebygget areal på gnr/bnr 227/337 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

3. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr/bnr 227/337, og gis rett til adkomst over gnr/bnr 227/337 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Eieren av gnr/bnr 227/337 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Eieren av gnr/bnr 227/337 er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr 227/337, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.

Arnstein Hansen

Anne-Sofie Tandberg

Anne-Sofie Tandberg, A. Hansen

som eier av ..... Sigfred Knudse

gnr/bnr 227/337

(Underskrift)

BORETTSLAGET SANNERGT. 17

(Eiers navn med store bokstaver)

Oslo, den 18/6. 1995

Doknr: 44825 Tinglyst: 21.08.1995 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Doknr: 30414 Tinglyst: 01.06.2001 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

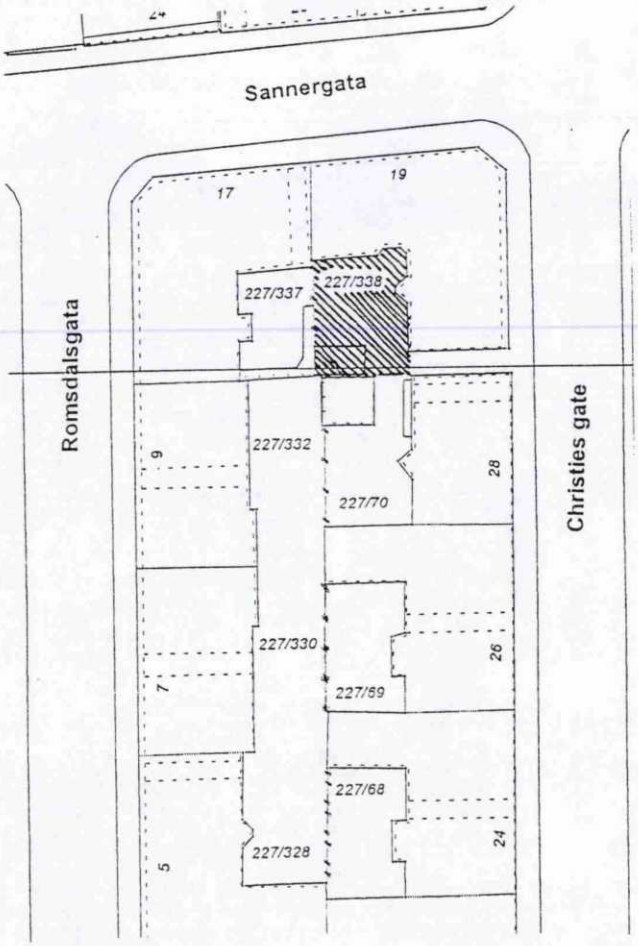
OM BRUK AV GÅRDSROM

(for tinglysing)

TINGLYST
DOKNR.: 30414
0 1 JUN 2001
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Undertegnede eier av **Sannergata 19 – Gnr.227 / Bnr.338** – i kvartal 22-02-02 Romsdalsgate Øst, erklærer følgende:

1. For eiendommen **Gnr.227 / Bnr.338** og for de av følgende eiendommer Gnr.227 / Bnr. 68, 69, 70, 328, 330, 332, 337 som har tinglyste gårdsromserklæringer og ferdig opparbeidet uteareal *, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av **Gnr.227 / Bnr.338** som er skravert på inntegnede kartutsnitt (* jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



2. Ubebygget areal på **Gnr.227 / Bnr.338** tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

3. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over **Gnr.227 / Bnr.338**, og gis rett til adkomst over **Gnr.227 / Bnr.338** i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Eieren av **Gnr.227 / Bnr.338** godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Eieren av **Gnr.227 / Bnr.338** er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til utbedringsstandard for eldre eiendommer og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på **Gnr.227 / Bnr.338**, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Bolig- og eiendomsetaten.

Oslo, den 05.12.2000

Holsether og Wiik Eiendom AS
org.nr: 8799 45682

som eier av eiendommen
Sannergata 19
Gnr.227 / Bnr.338

(Underskrift/navn med store bokstaver/pers.nr)

(Underskrift/navn med store bokstaver/pers.nr)

(Underskrift/navn med store bokstaver/pers.nr)

(Underskrift/navn med store bokstaver/pers.nr)

Returneres etter tinglysing til

RØISLAND & CO AS
Pb 4387
0402 OSLO

TINGLYST
DAGBOKNR.: 72985
23 NOV 2001
PLAN OG BYGNINGSETATEN
OG BYSKRIVEREMBETE

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	227	338		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
879 945 682	HOLSETHER & WIIK EIENDOM AS	1/1

Rett kopi av avskrift / utskrift / trykte
Oslo, den 19-01
Anne-Cathrine Haug
ANNE-CATHRINE HAUG
Statsaut. eiendomsmegler

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	663	B	13	B	629	B	25				37				49			
2	B	756	B	14	B	626	B	26				38				50			
3	B	592	B	15	B	706	B	27				39				51			
4	B	663	B	16	B	610	B	28				40				52			
5	B	629	B	17	B	742	B	29				41				53			
6	B	626	B	18	B	759	B	30				42				54			
7	B	706	B	19	N	375	B	31				43				55			
8	B	663	B	20				32				44				56			
9	B	629	B	21				33				45				57			
10	B	626	B	22				34				46				58			
11	B	706	B	23				35				47				59			
12	B	663	B	24				36				48				60			

Sum tellere: 12369 = nevner: 12369

MOTTATT
19 SEPT 2001
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 72985 Tinglyst: 23.11.2001 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
OSLO 03.09.01	FOR HOLSETHER & WIIK EIENDOM AS D.T HOLSETHER	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

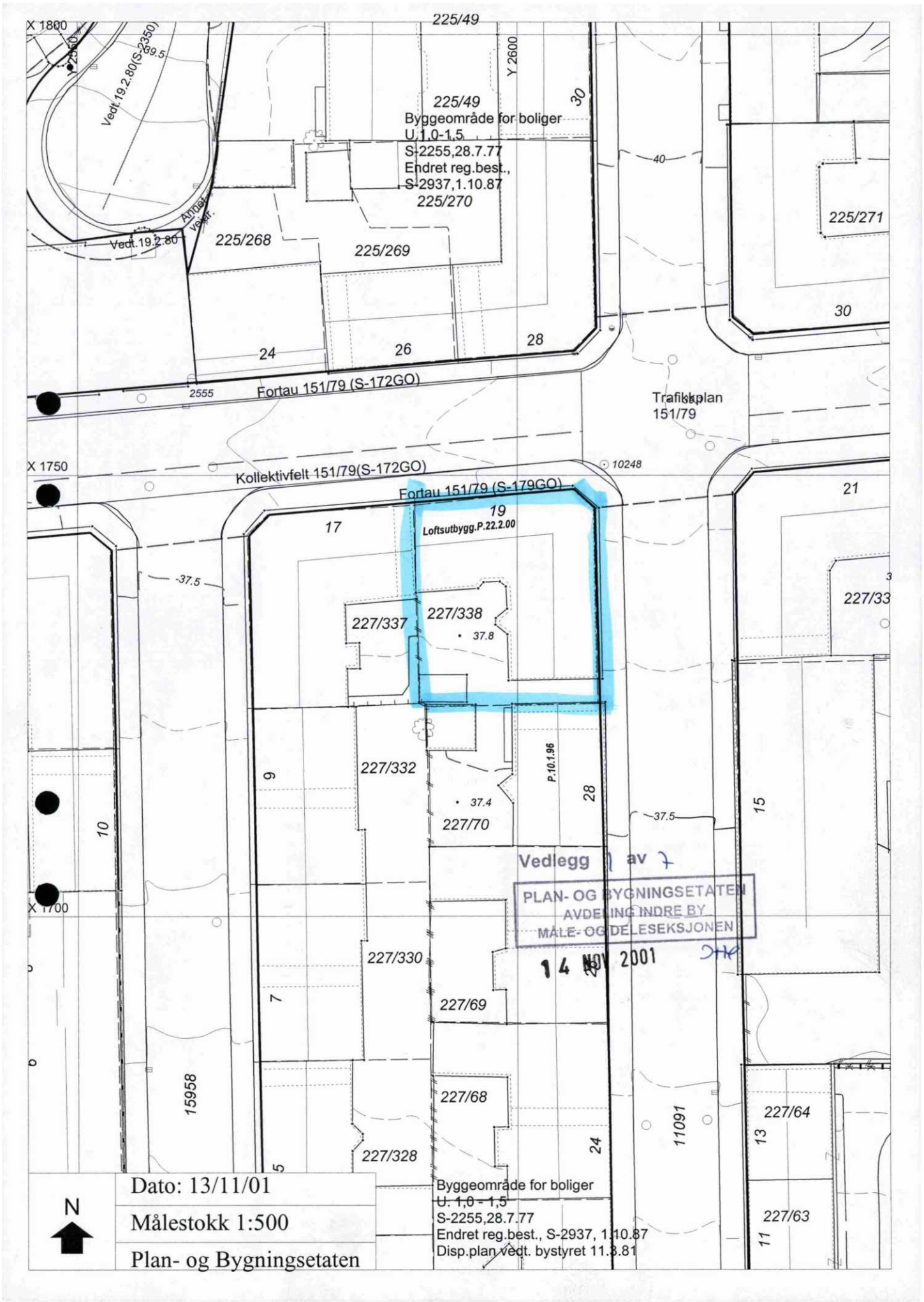
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
227	338		1-19	OSLO kommune

Dato	Stempel og underskrift
14 NOV 2001	PLAN OG BYGNINGSETATEN AVDELING INDRE BY MÅLE- OG DELESEKSJONEN

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.


225/49
Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best.,
S-2937,1.10.87
225/270
225/268
225/269
225/271
Vedt.19.2.80(S-2350)
Vedt.19.2.80
Annet veier.
Fortau 151/79 (S-172GO)
Trafikkplan 151/79
Kollektivfelt 151/79(S-172GO)
Fortau 151/79 (S-179GO)
Loftsutbygg.P.22.2.00
227/337
227/338
227/332
227/70
227/330
227/69
227/68
227/328
227/64
227/63
227/33
15958
11091
P.10.1.96
Vedlegg 1 av 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
14 NOV 2001
N
Dato: 13/11/01
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningsetaten
Byggeområde for boliger
U. 1,0 - 1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 11.3.81

Rev	Endring-erstatning	Dato	Tegn	Sign

Oppdragsgiver: Holsether & Wilk Eiendom AS
Saksb: HN
Dato: 06.08.01
Prosjekterende: ARKITEKTSKAP
A1:100
Prosj. nr 01001
Tegn: HN
Prosjekt: SANNERGATA 19
Kontr:
Godkj:
Tegning: PLAN KJELLER
Målestokk: 1:200
Fase: SEKSJONERING
Tegn. nr.
Rev



Vedlegg 2 av 7

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

14 NOV 2001

MOTTATT
19 SEPT. 2001
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Rev	Endring-erstatning	Dato	Tegn	Sign.
		Saksb	HN	
Oppdragsgiver	Holsether & Wiik Eiendom AS	Dato	04.09.01	
Prosjekterende	ARKITEKTSKAP ©	Proj. nr	01001	
		Tegn.	HN	
Prosjekt	SANNERGATA 19	Kontr.		
		Godkj.		
Tegning	PLAN 1. ETASJE	Målestokk:	1:200	
Fase	SEKSJONERING	Tegn. nr.		Rev



Vedlegg 3 av 7

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
14 NOV 2001
DHY

MOTTATT
19 SEPT. 2001
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Rev.	Endring-erstatning	Dato	Tegn.	Sign.
Oppdragsgiver	Holsether & Wilk Eiendom AS	Sakbh	HN	
Prosjekteiende	ARKITEKTSKAP®	Dato	06.08.01	
Prosjekt	SANNERGATA 19	Proj. nr	01001	
Tegning	PLAN 2.- 2. ETASJE	Tegn.	HN	
Fase	SEKSJONERING	Kontr.		
		Godkj.		
		Målestokk:	1:200	
		Tegn. nr.		Rev.

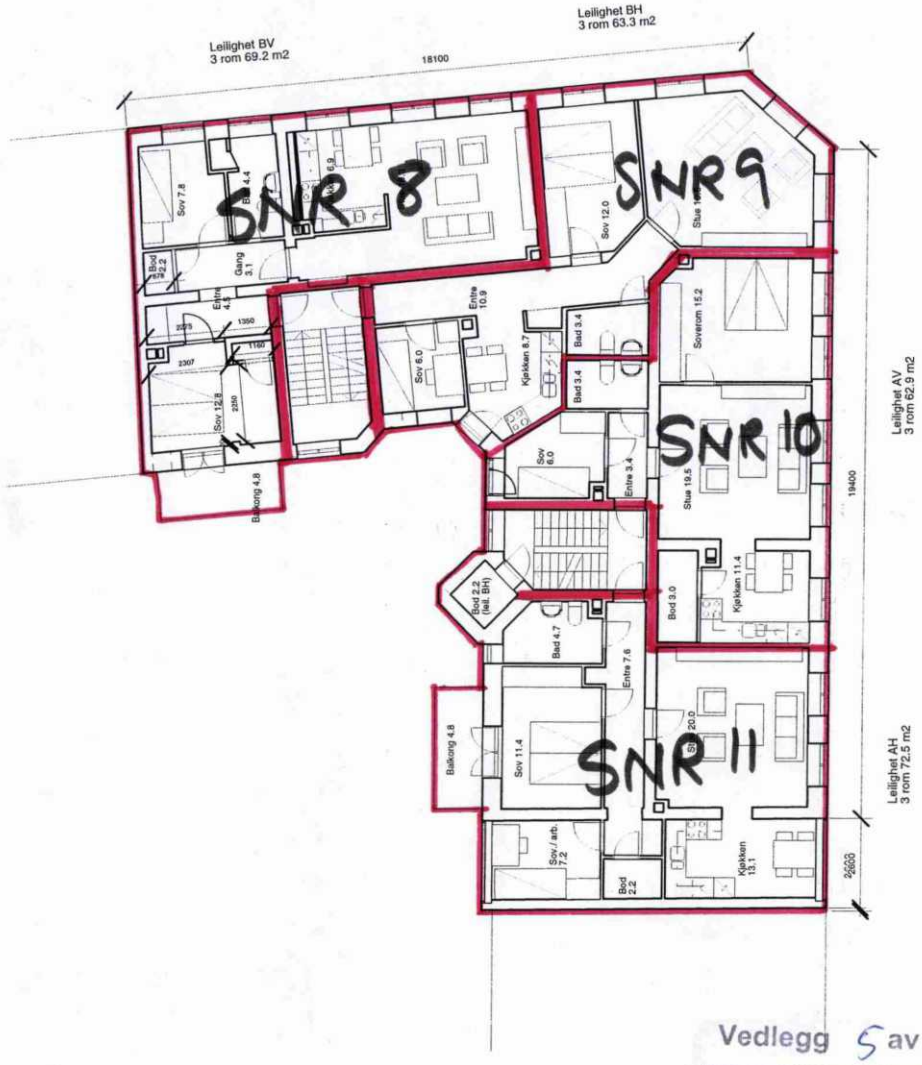


Vedlegg 4 av 7

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
14 NOV 2001

MOTTATT
19 SEPT. 2001
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Rev	Endring-erstatning	Dato	Tegn.	Sign.
Oppdragsgiver	Holsether & Wilk Eiendom AS	Saksb	HN	
		Dato	06.08.01	
Prosjekterende	ARKITEKTSKAP	Proj. nr	01001	
		Tegn.	HN	
Prosjekt	SANNERGATA 19	Kontr.		
		Godkj		
Tegning	PLAN 2.- 3.ETASJE	Målestokk:	1:200	
Fase	SEKSJONERING	Tegn. nr.		Rev

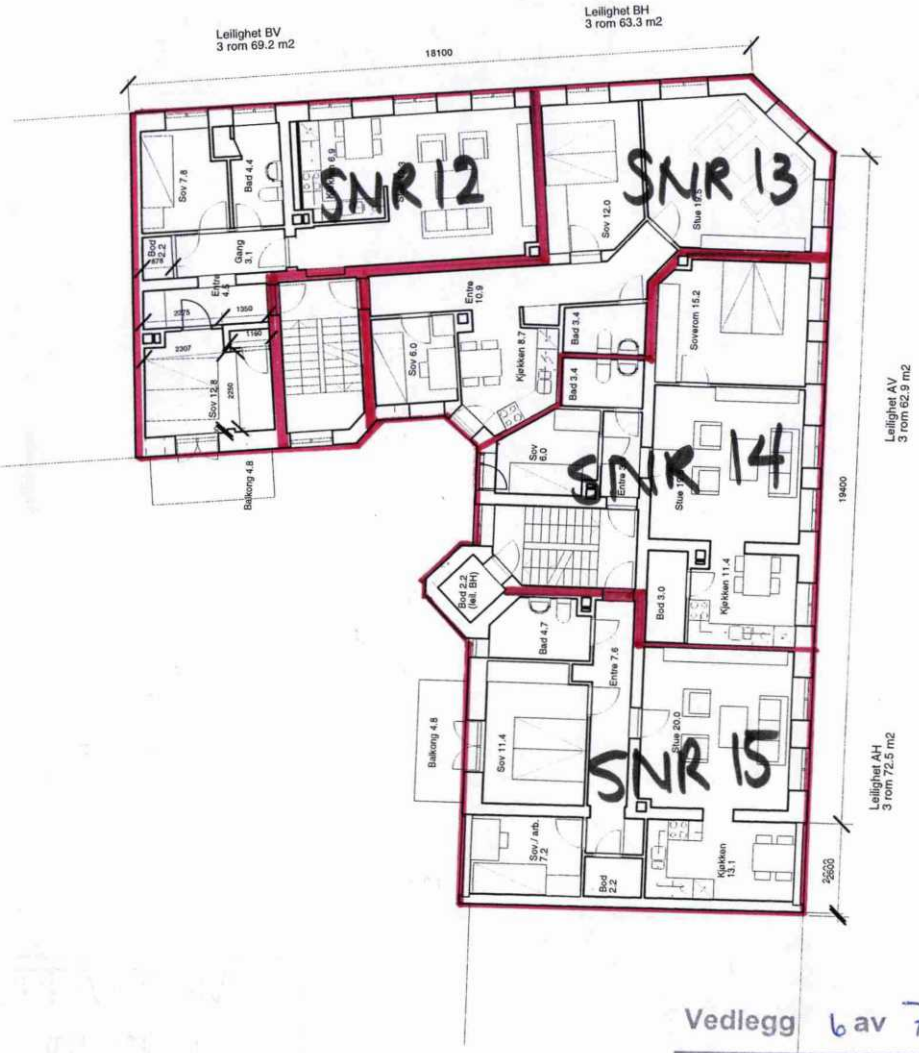


Vedlegg 5 av 7

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
14 NOV 2001

MOTTATT
19 SEPT. 2001
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Rev	Endring-anstaling	Dato	Tegn.	Sign.
Oppdragsgiver	Holsether & Wiik Eiendom AS	Saksb	HN	
Prosjekterende	ARKITEKTSKAP	Dato	06.08.01	
Prosjekt	SANNERGATA 19	Proj. nr	01001	
Tegning	PLAN - 4. ETASJE	Tegn.	HH	
Fase	SEKSJONERING	Kontr.		
		Godkj.		
		Målestokk:	1:200	
		Tegn. nr.		Rev

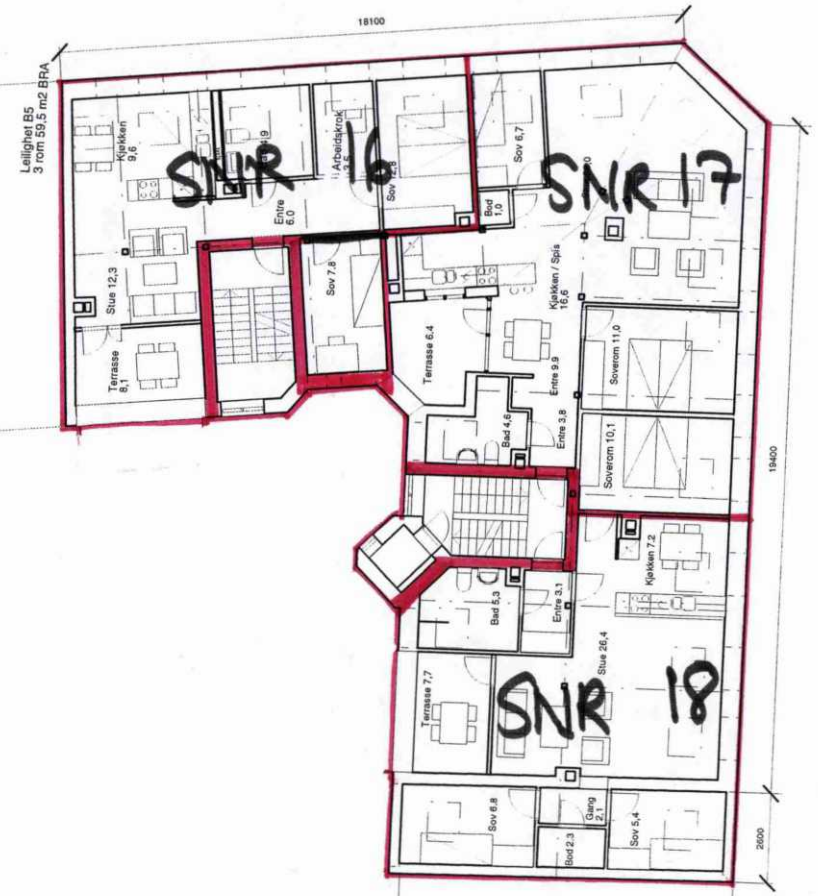


Vedlegg 6 av 7

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
14 NOV 2001

MOTTATT
19 SEPT. 2001
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Rev	Endring-enstatning	Dato	Tegn	Sign.
Oppdragsgiver	Holsether & Wiik Eiendom AS	Sakb	HN	
Prosjekterende	ARKITEKTSKAP	Dato	06.06.01	
Prosjekt	SANNERGATA 19	Proj. nr	01001	
Tegning	PLAN LOFT	Tegn.	HN	
Fase	SEKSJONERING	Kontr.		
		Godkj.		
		Målestokk	1:200	
		Kgn. nr.		Rev.



Vedlegg 7 av 7

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

14 NOV 2001

MOTTATT
19 SEPT. 2001
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601649761
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
984652046	BOLIGSAMEIE SANNERGATA 19		c/o Sebra Forvaltning AS, Gladengveien 1, 0661 OSLO
[redacted]	HERMANSEN MAX JARL	H0101	SANNERGATA 19 B, 0557 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	227	338

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 992607 Tinglyst: 14.11.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 22.10.2014
Kjell Engen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/992607/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-26 12:26
Side 1 av 7

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

☐ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☒ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	227	338		19

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
[redacted]	Max Hermansen	19	1/1
	Sameiet Sannergata 19		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19	B	650	B	29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK		650		SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 12644 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

Rettet opp etter avtale med Max Hermansen 6.11.2014 Kjell Sigurd

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Seksjon 19 bruksendres fra næringsformål til boligformål. Tilleggsdal bod for seksjon 19 innlemmes i hoveddelen. Del av fellesareal kjellerbod legges som tilleggsareal bod til seksjon 19. Sum teller for seksjon 19 øker, samt sum nevner øker.

Det skal beregnes dokumentavgift av verdigrunnlag kr. 60 000,-

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
23.10.2013
Kjell Sigurd

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

2/7

Rettet opp etter avtale med Max Hermansen 13/1-12. Kjell Engum

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
OSLO 21/2-2010	Max Hermansen	MAX HERMANSEN	—

3/7

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☒ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo 29/3-11	Hege Bjørgum	HEGE BJØRGUM
Oslo 29/3-11	[illegible]	FREDRIK EIDE
Oslo 29.03.2011	Margrethe Drevvatne	MARGRETHE L. DREVVATNE

Rettet opp etter avtale med Max Hermansen 13.01.2012 Gebyr Engen

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

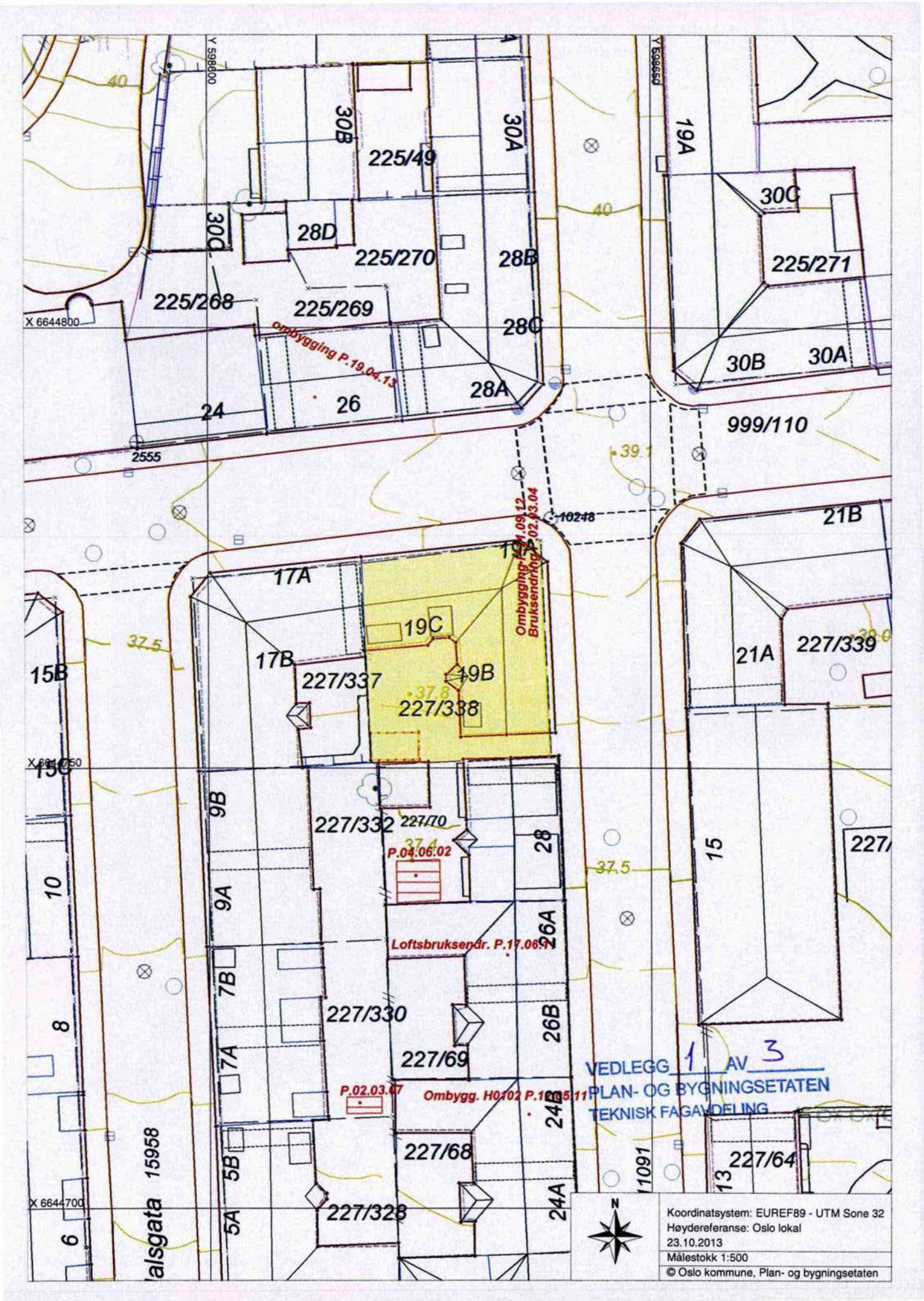
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
227	338		19	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
20.10.14	[signature]	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.


30B
225/49
30A
19A
30C
28D
225/270
28B
225/271
30C
225/268
225/269
28C
X 6644800
Ombygging P.19.04.13
30B
30A
28A
24
26
999/110
2555
39.1
10248
21B
17A
19A
Ombygging F.M.09.12
Bruksendring P.02.03.04
17A
19C
37.5
17B
227/337
19B
21A
227/339
15B
37.6
227/338
15C
9B
227/332
227/70
37.4
P.04.06.02
28
37.5
15
227/
10
9A
26A
Loftsbruksendr. P.17.06.1
7B
227/330
26B
8
7A
227/69
P.02.03.07
Ombygg. H0102 P.1
24B
227/68
15958
5B
11091
227/64
13
X 6644700
5A
227/328
24A
6
VEDLEGG 1 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: Oslo lokal
23.10.2013
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

5/7

227/338
UNDERETASJE
SANNERGATEN 19

Rev	Endring-anmerkning	Dato	Tegn.	Sign.		
Oppdragsgiver		Sakstb	HN			
Holsether & Wiik Eiendom AS		Dato	05.06.01			
Prosjekterende		Prosj. nr	01001			
ARKITEKTSKAP®		Tegn.	HN			
Prosjekt		Kontr.				
SANNERGATA 19		Dato				
Tegning		Målestokk:				
PLAN KJELLER		1:200				
Fase		Tegn. nr.				Rev
SEKSJONERING						

TILLEGGSDEL
SEKSJON 19

SEKSJONERT
AREAL
SEKSJON 19

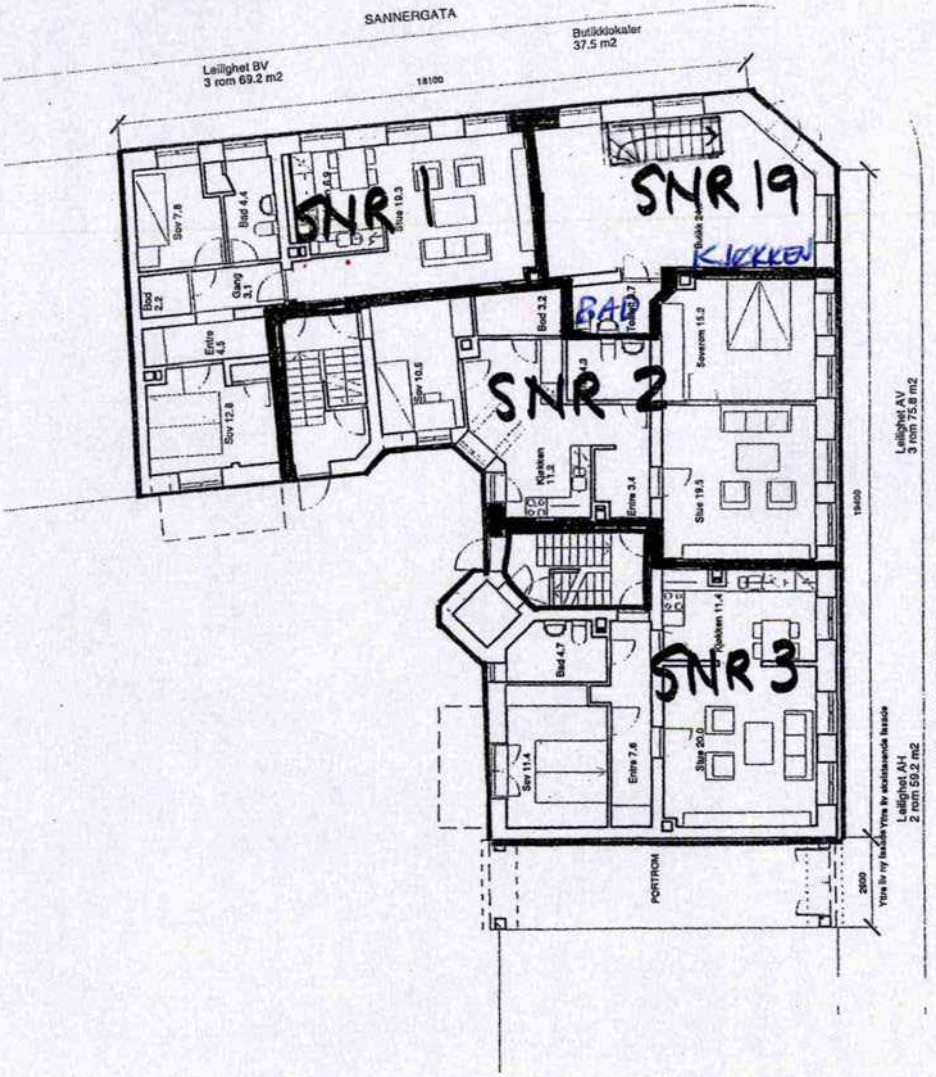


VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

4/7

227/338
1. ETASJE
SANNERGATEN 19

Rev	Endring/-erstatning	Dato	Tegn	Sign
		Saksb	HN	
Oppdragsgiver: Holsether & Wilk Eiendom AS		Dato	05.08.01	
Prosjektansvarlig: ARKITEKTSKAP ®		Proj. nr	01001	
		Tegn.	HN	
Prosjekt: SANNERGATA 19		Kontr.		
		Godkj		
Tegning: PLAN 1. ETASJE		Målestokk:	1:200	
Fase: SEKSJONERING		Tegn. nr.		Rev



VEDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Holsether & Wiik Eiendom as
Sannergata 19
0557 OSLO

Dato: 15 AUG. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200010798-22 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kjell Stølan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANNERGATA 19	Eiendom:	227/338
Tiltakshaver:	Holsether & Wiik Eiendom AS	Adresse:	Elvebakken 13 J, 2615 LILLEHAMMER
Søker:	Arkitektskap AS	Adresse:	Seilduksgt. 25, 0553 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken
Avdelingsingeniør

Kjell Stølan
saksbehandler

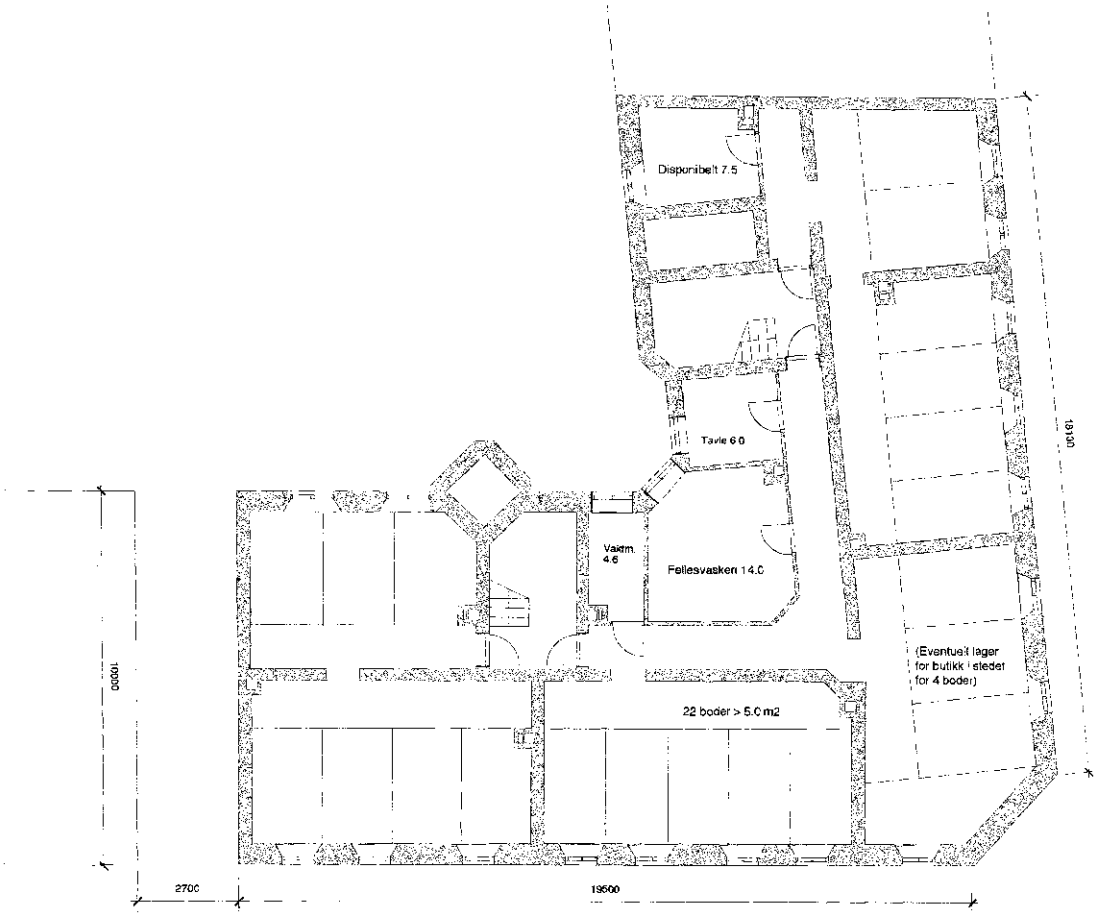
Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

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

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



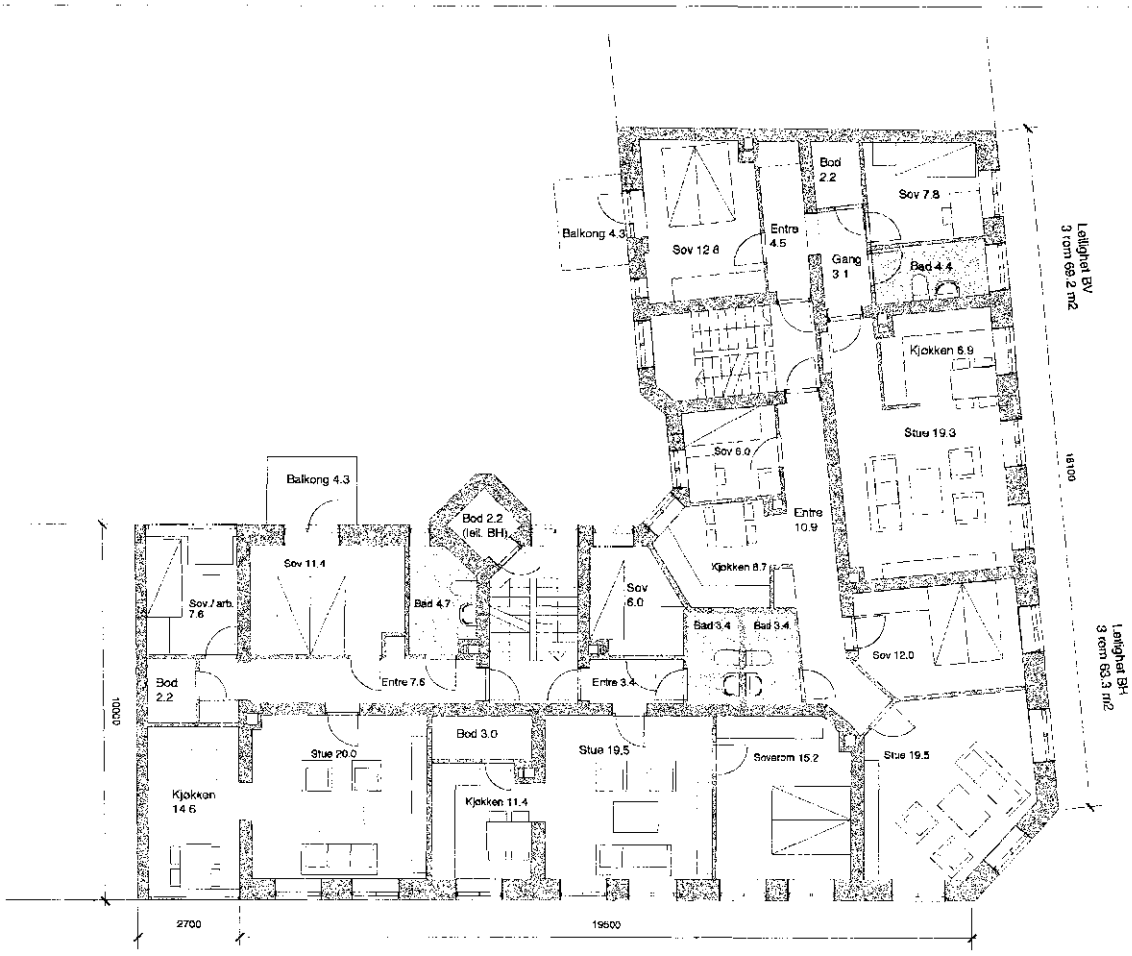
1

Tiltakshaver	Holseter & Wiik Eiendom AS
Prosjektansvarlig	ARKITEKTSKAP
Prosjekt	SANNERGATA 19
Tegning	PLAN KJELLER (ny sit.)
Dato / Tegn. / Sign.	DATO: 08.10.09 / Tegn.: STH
Prosj. nr.	0934T
Tegn.	STH
Kontr.	AS
Målestokk	1:100



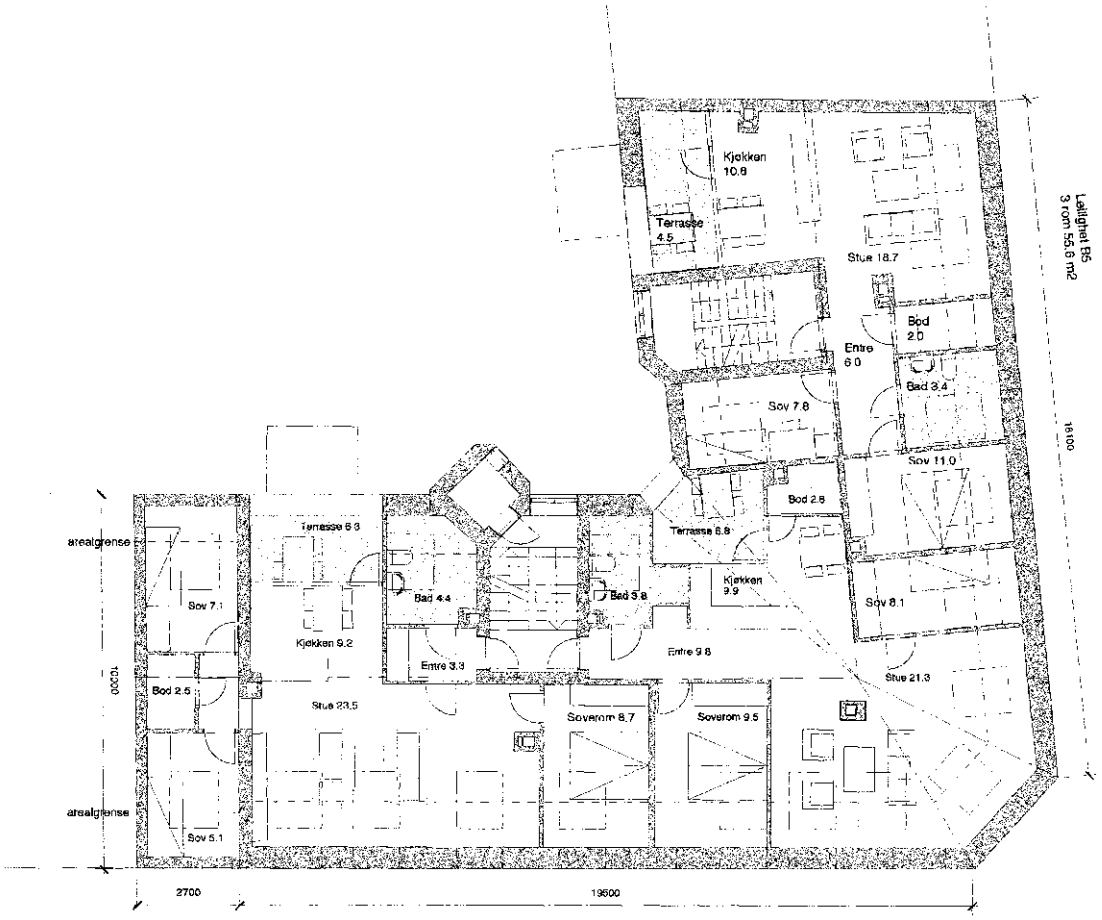
2

Rev.	Endring-omfatning	Dato	Tegn
Tiltakshaver	Holsetar & Wilk Eiendom AS	Saksb.	STH
		Utskr.	09.11.09
Prosjekteringsfirma	ARKITEKTSKAP ®	Prosj.nr	0806
		Tegn.	STH
Prosjekt	SANNERGATA 19	Godk.	AS
		Kontr.	AS
Tegning	PLAN 1. ETASJE (ny sit.)	Målestokk	1:100
Fase	Søknad om rammetillatelse	Tegn. nr.	A 1.1.1



3

Oppdragsgiver	Holseter & Wiik Eiendom AS
Prosjektansvarlig	ARKITEKTSKAP
Prosjekt	SANNERGATA 19
Tegning	PLAN 2 - 4. ETASJE (ny sit)
Fase	Søknad om rammetillatelse
Målestokk	1:100

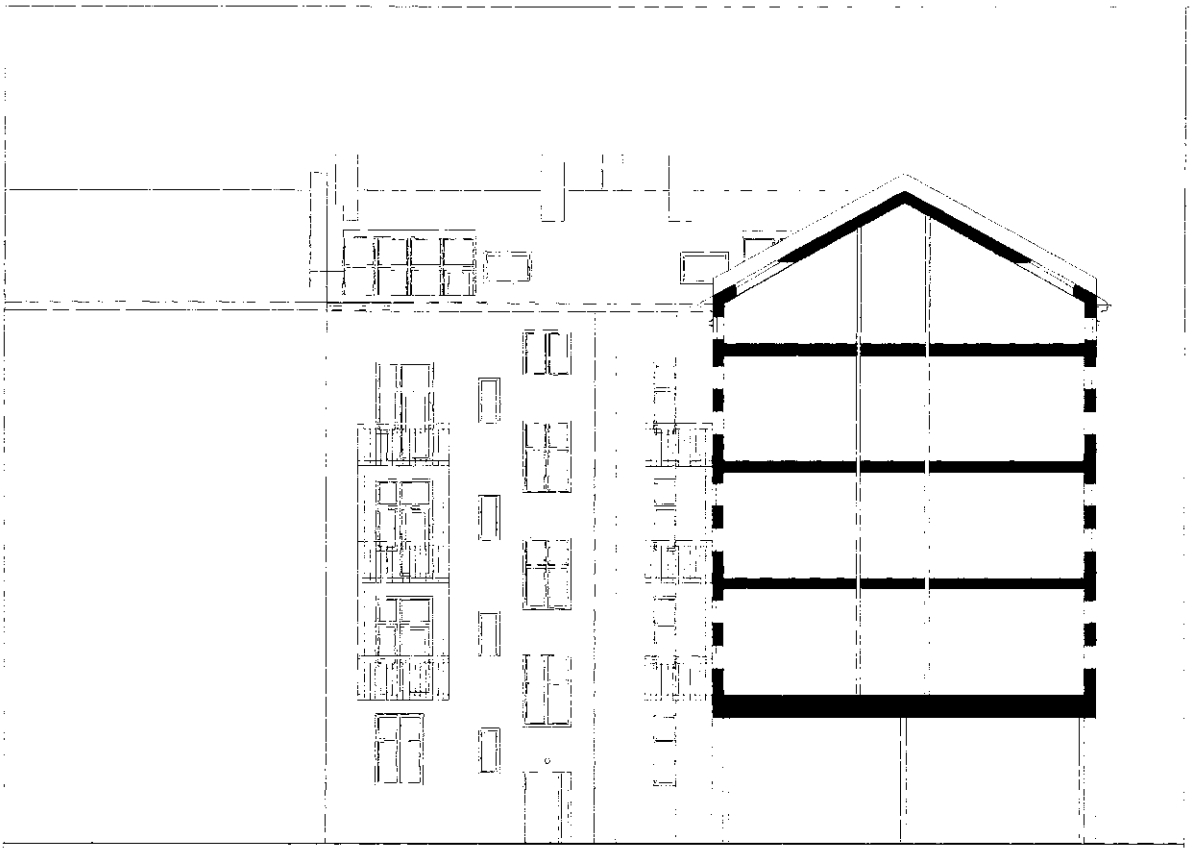


Arealer er beregnet på grunnlag av eksisterende tegningsmateriale og gjeldende måleregler. Kun hovedmål er kontrollert på stedet.

Bruttoarealer er uten areale for terrasser.

4

Oppdragsgiver	Holsetar & Wiik Eiendom AS
Prosjekterende	ARKITEKTSKAP
Prosjekt	SANNERGATA 19
Tegning	PLAN I OFT (ny situasjon)
Fase	Søknad om rammetillatelse
Målestokk	1:100
Tegn. nr	A115



SANNERGATA 17 SANNERGATA 19 PORTROM CHRISTIES GATE

5

Oppdragsgiver: Holseter & Wiik Eiendom AS	
Prosjekterende: ARKITEKTSKAP	
Prosjekt: SANNERGATA 19	
Tegningens innhold: SNITT TILBYGG OG PORTROM	Målestokk: 1:100
Status: Søknad om rammetillatelse	Tegn.nr: A123



SANNERGATA 19

SANNERGATA 17

6

Holseter & Wilk Eiendom AS

ARKITEKTSKAP

SANNERGATA 19

FASADE MOT SANNERGATA

1:100

Søknad om rammetillatelse

A122

-

29.03.2023

FDV Dokumentasjon for
Rørleggerarbeid i baderom:

Ibrahim El Kadi

Sannergata 19B
0557 Oslo
gnr.227 bnr.338 snr.10

Utførende:
Alt innen VVS AS
Slåmotgangen 2, 0186 Oslo
Org nr: 925 767 492
mva plikt
Mobil: 919 01 732

Faruk Malik

Alt innen VVS
Rørlegger Eksperten

Prosjektering

Sannergata 19B
0557 Oslo

GENERELT
Dette dokumentet er et underlag for arbeidet som er utført, samt dokumenterer valg av løsninger og bruk av produkter. Vårt mål har vært å levere god kvalitet med hensyn til utførelse, funksjon og levetid.
Utstyr som er brukt vil komme lenger ned i FDV.
Våtroms prosjektene er utført som rehabilitering. Teknisk forskrift (TEK) er fulgt så langt det er mulig. Ved rehabilitering av eksisterende våtrom gjelder kravene i Teknisk forskrift så langt det er mulig, slik at rommets tekniske og bruksmessige funksjoner ikke blir dårligere enn de var når boligen førstegang ble bygget. Med denne dokumentasjonen oppfyller våtrommet myndighetenes krav i henhold til rørarbeidet. Følgende krav er oppfylt:

- Rørarbeidet er prosjektert i henhold til TEK. I Baderommet har vi brukt rør i rør system fra Høiax ut på vegg under servant skap. Høiax i rør systemet er vannskade sikkert. Vann inntaket ble påkoblet eksisterende kobber rør som er montert fra tidligere installasjon. Sluk på baderom er eksisterende med nytt smøre membran som ble smøret på gulvet før flislegging, som er SINTEF godkjent & godkjent av fagrådet for våtrom.

- Produkter og materialer har korrekt dokumentasjon i henhold til TEK. Arbeidene er utført slik prosjekteringen og produktveiledningene sier.

- Arbeidene er kvalitet sikret med sjekklister og bilder samt dokumentasjon i henhold til internkontrollforskriften og TEK.
- Vann & avløp er trykktestet i henhold til tekniske bestemmelser.
- Anbefalt fall på baderoms gulvet er 1:100 & 1:50 i dusjsonen.
- Sisternen kassen er av typen GEBERIT.
- Nytt vannlås er montert under servant
- Røret fra servant til sluk er renset.
- Oppgradering av baderommet med flis på flis og nytt møblemang.

Godkjent RØRLEGGERBEDRIFT

[redacted]
Garuk Malik

Alt innen VVS
Org nr 925 767 492
Godkjent rørleggerbedrift

Bilder på rørarbeid:



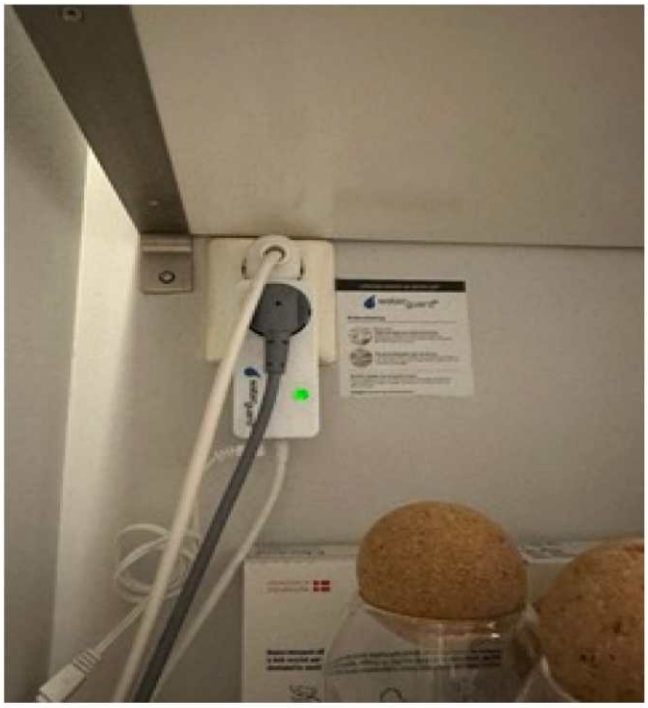


Sisterne kassen er av typen Geberit

Her er kassen montert på membran. Slik at lekkasjevann kan oppdages i henhold til Tek 17. Vannrøren er montert over 25cm fra membran på gulv.







Waterguard er montert for å avdekke lekkasje vann som kan oppstå fra vaskemaskin i vaskerom.
Ved en eventuelt lekkasje skal vannet stoppes automatisk. Tek 17 - forskrift
Fallet er 1:100 på baderomsgulvet. Ferdig produkt





SINTEF

SINTEF Certification

Nr. 20042

Utstedt: 04.10.2010
Revidert:
Gyldig til: 04.10.2015

Teknisk Godkjenning

SINTEF Byggforsk bekrefter at

Waterguard lekkasjestoppere

tilfredsstiller krav til produktdokumentasjon gitt i Plan- og Bygningsloven og tilhørende Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10) med egenskaper, bruksområder og betingelser for bruk som angitt i dette dokumentet

1. Innehaver av godkjenningen

Waterguard Intl. AS
Postboks 1817 Vika
0123 Oslo
Tlf. 23 11 56 60 Fax. 23 11 56 61
www.waterguard.no

2. Produsenter

Produsenter i henhold til godkjenningens kontrollbeskrivelse:

- Danfoss – Magnetventiler/Danmark
- Norautron – Trådløse sensorer/Norge
- Topro AS – NRL-Stoppen/Smart Basic/Norge
- Powerflow – Aqua Safe/Veggmodell/Adapter/Irland
- Freber Elektronikk AS – Ledninger/Folier/Norge

3. Produktbeskrivelse

Waterguard lekkasjestoppere monteres i eller omkring vannførende installasjoner for å stoppe en uønsket vannutstrømning gjennom å registrere lekkasjen og automatisk stenge vanntilførselen. Lekkasjestopperne består i hovedsak av en fuktføler, styreenhet og magnetventil, se fig. 1.

Waterguard lekkasjestoppere som inngår i denne tekniske godkjenningen er:

- Waterguard Smart Basic
- Waterguard 7-kanaler
- Waterguard Aqua Safe
- Waterguard Adaptermodell
- Waterguard Veggmodell
- NRL-stoppen (manuell avstengning)

Felles for alle modellene, unntatt NRL-stoppen, er at de er ment å registrere en lekkasje, for så å stenge vanntilførselen til skadestedet. Lekkasjen registreres enten med trådløs eller kablet føler. Smart Basic og 7-kanaler kan i tillegg sende signal til boligalarm når lekkasje registreres. NRL-stoppen er kun en manuell, trådløs, avstengningsventil.
Lekkasjevarslere som varsler om lekkasjen, men som ikke stenger vanntilførselen til skadestedet, er ikke omfattet av denne tekniske godkjenningen.

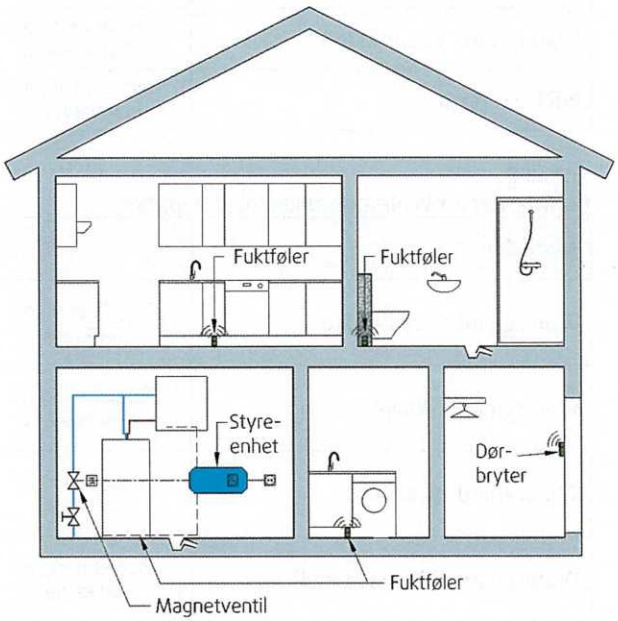


Fig. 1
Waterguard lekkasjestoppere. Systemskisse

4. Bruksområder

Waterguard lekkasjestoppere kan brukes i alle boligtyper, kontorer og næringsbygg.

For at lekkasjestoppere skal fungere som ønsket, er det viktig at fuktfølerne blir montert på riktig sted. Brukeren må være klar over funksjonsområdet. Waterguard overvåker og stopper lekkasjer fra tekniske installasjoner som:

- Innbyggingssisterne for klosett
- Oppvaskmaskin
- Vaskemaskin
- Kjøleskap med vanntilkobling
- Kaffemaskin
- Isbitmaskin
- Vanndispenser
- Benkebereder etc.

© Copyright SINTEF Byggforsk

Avfallshåndtering/gjenbruksmuligheter

Sluttproduktet skal sorteres som Elektrisk og elektroteknisk avfall, EE-avfall ved avhending. Produktet leveres godkjent avfallsmottak der det kan materialgjenvinnes og energigjennvinnes.

7. Betingelser for bruk

Prosjektering

Systemet skal baseres på fuktfølere med styreenhet og magnetventil. Dette gjelder ikke NRL-stoppen, som kun er en manuell, trådløs avstengningsventil. Vanntilførsel til skadested skal stoppes automatisk dersom lekkasje registreres.

Vanntilførselen til hvert tappested skal være tilstrekkelig. Dimensjonering av vanntilførsel skal være utført i henhold til NS-EN 806, og lekkasjestopperens magnetventil skal ikke være en begrensende kapasitetsfaktor.

Bygningens brannslokningsanlegg skal være upåvirket av lekkasjestopperen ved et eventuelt branntilløp. Lekkasjestopperens magnetventil skal være montert etter evt. brannvannsuttak.

Lekkasjevarslerens magnetventil skal være montert etter hovedstoppekrana til boenheten, fortrinnsvis før første avgrening. Service og vedlikehold skal kunne utføres ved trykkløst anlegg. Filter monteres foran magnetventilen i tilfeller der det er fare for smuss og partikler i vanntilførselen.

Montasje

Systemkomponentene skal etter montering være lett tilgjengelige for utskiftning uten bygningsmessige inngrep.
Ved montering skal det kun benyttes komponenter som inngår i det godkjente systemet.

Systemkomponentene skal monteres ihht. Leverandørens anvisninger. Magnetventilen skal monteres av VVS installatør. Systemet skal kontrolltestes etter montering.

Plassering av fuktføler

Fuktføleren må plasseres slik at lekkasjevann registreres raskt. Lekkasjevann skal i størst mulig grad samles opp og føres til fuktføler uten at det oppstår skade på andre installasjoner eller bygningsdeler.

Vedlikehold/renhold

Produsentens brukerveiledning skal benyttes.
Systemet skal kontrolleres årlig ved funksjonstest.

Driftsspenning

Waterguards lekkasjestoppere er avhengig av strøm for å fungere etter hensikten. Systemenes strømtilførsel baseres på 220 V nettspenning. Trådløse følere har 3,0 V knappcellebatteri (CR2450), mens trådløs dørbryter har 1,5 V AA batterier.
Ved strømstans skal lekkasjestopperens magnetventil forbli åpen.

8. Produksjonskontroll

Waterguard lekkasjestoppere er underlagt overvåkende produksjonskontroll gjennom kontrakt mellom SINTEF Byggforsk og Waterguard om Teknisk Godkjenning.

9. Grunnlag for godkjenningen

Godkjenningen er primært basert på egenskaper som er dokumentert i følgende rapporter:

- SINTEF Byggforsk. Prøving av Waterguard lekkasjestoppere. Rapport nummer 3D073802 datert 18.01.2010
- Norges byggforskningsinstitutt. Typeprøving av Danfoss magnetventiler. Rapport nummer O6870/093 datert 22.5.2003

10. Merking

Ved beskrivelse og markedsføring av Waterguards produkter som omfattes av denne Tekniske godkjenning, se pkt. 3, kan merket til SINTEF Teknisk Godkjenning TG 20042 benyttes. Enkeltkomponentene i systemene skal merkes med produsentnavn eller logo. Det kan også merkes med godkjenningsmerket for Teknisk Godkjenning; TG 20042.



Godkjenningsmerke

11. Ansvar

Innehaver/produsent har det selvstendige produktansvar i henhold til gjeldende rett. Bruksbetinget krav kan ikke fremmes overfor SINTEF Byggforsk utover det som er nevnt i NS 8402.

12. Saksbehandling

Prosjektleder for godkjenningen er Geir Lippe Stavnes, SINTEF Byggforsk, avd. Bygninger, Oslo.

for SINTEF Byggforsk

Tore H. Erichsen
Godkjenningsleder

KONTRAKT
om
SINTEF Teknisk Godkjenning nr. 20042

Waterguard lekkasjestoppere

Denne kontrakten er inngått mellom SINTEF Byggforsk og Waterguard Intl. AS, i det følgende kalt Waterguard.

1. Formål

Kontrakten med tilhørende vedlegg stadfester de rettigheter og forpliktelser som SINTEF Byggforsk og Waterguard har for å opprettholde ovennevnte SINTEF Teknisk Godkjenning. Godkjenningen er bare gyldig når denne kontrakten er undertegnet av begge parter.

2. Ansvarlige

Følgende personer er hovedkontakter og ansvarlige for gjennomføring av partenes forpliktelser vedrørende oppfølging av godkjenningen og denne kontrakten:

Fra Waterguard:	Haakon Munkejord
Fra SINTEF Byggforsk:	Geir Lippe Stavnes

3. SINTEF Byggforsks forpliktelser

SINTEF Byggforsk skal sørge for å publisere, vedlikeholde og arkivere godkjenningen etter de retningslinjer for SINTEF Teknisk Godkjenning som er beskrevet i SINTEF Byggforsks kvalitetssystem. I tillegg skal SINTEF Byggforsk påse at det gjennomføres overvåkende produksjons- og produktkontroll slik dette er beskrevet i vedlagte kontrollbeskrivelse. Når produksjonen er funnet tilfredsstillende skal Waterguard etter hver kontroll meddeles fortsatt gyldig godkjenning.

SINTEF Byggforsk og eventuelle inspeksjonsorganer som kontrollerer på vegne av SINTEF Byggforsk forplikter seg til å behandle alle detaljopplysninger om produksjons- og produktkontrollen konfidensielt. SINTEF Byggforsk skal også innhente informasjon fra Waterguard om hva som skal behandles konfidensielt når det gjelder produkt og produksjonsprosess, og opptre i henhold til dette.

Dersom SINTEF Byggforsk erfarer at ny kunnskap endrer de faglige forutsetningene for godkjenningen i løpet av godkjenningens gyldighetsperiode, skal SINTEF Byggforsk kontakte Waterguard for revisjon av godkjenningen.

4. Waterguards forpliktelser

Som innehaver av godkjenningen forplikter Waterguard seg til å levere det godkjente produktet med de egenskaper og med de betingelser for bruk som fremgår av godkjenningsdokumentet.

Waterguard skal påse at den interne produksjons- og produktkontrollen som er beskrevet i vedlagte kontrollbeskrivelse gjennomføres. Pålegg om eventuelle endringer av produkt eller av produksjonsprosess som måtte fremkomme i rapporter fra overvåkende kontroll skal gjennomføres i det omfang og innen den tid som angis i rapportene. Eventuelle prøver som inspeksjonsorganet tar ut for stikkprøvekontroll skal umiddelbart sendes til prøving.

Waterguard plikter å informere SINTEF Byggforsk om eventuelle endringer av det godkjente produktet, bruksforutsetninger, og endringer i den interne produksjonskontrollen som har betydning for godkjenningen, før endringene gjennomføres for ordinære leveranser. Dersom Waterguard endrer adresser eller telefonnummer må dette meddeles SINTEF Byggforsk.

Waterguard plikter uten opphold å gi SINTEF Byggforsk og eventuelt andre inspeksjonsorganer som er nevnt i vedlagte kontrollbeskrivelse adgang til alle lokaler, dokumenter og personer som er relevante for gjennomføring av den overvåkende produkt- og produksjonskontrollen.

Waterguard skal arkivere alle kontrolljournaler som er knyttet til den interne produkt- og produksjonskontrollen i minst 5 år dersom ikke annet er avtalt spesielt.

Den fulle godkjenningsteksten kan fritt publiseres av Waterguard. Alle godkjenningsdokumentets sider skal tas med. Utdrag av godkjenningsdokument skal bare publiseres etter samråd med SINTEF Byggforsk. Dog kan faksimile av første side vises i brosjyrer, annonser o.l., men på en måte som tydeliggjør at faksimilen ikke omfatter hele godkjenningsdokumentet.
Godkjenningsmerke med tilhørende nummer for SINTEF Teknisk Godkjenning oversendes separat. Bruk av merket for å vise at produktet er godkjent kan gjøres ved å merke produktet direkte, på emballasje eller ved å vise godkjenningsmerke i brosjyrer og annen markedsføring. Merket skal bare brukes i henhold til de medfølgende retningslinjer.

5. Kostnader

For å opprettholde gyldig godkjenning betaler Waterguard et årsgebyr på kr. 12 000,- til SINTEF Byggforsk for administrasjon av godkjenningsordningen. Gebyret faktureres i løpet av mars måned hvert år.
SINTEF Byggforsks kostnader vedrørende overvåkende kontroll i henhold til vedlagte kontrollbeskrivelse faktureres etter medgått tid og utlegg i henhold til SINTEF Byggforsks ordinære timepriser. Fakturering skjer etter at kontrollen er gjennomført

Endring av de årlige godkjenningskostnadene skal meddeles Waterguard skriftlig innen 1. november hvert år. Dersom SINTEF Byggforsk ikke har mottatt innsigelser innen 1. desember anses kontrakten gyldig for det påfølgende år med de nye satsene for gebyr og kontrollkostnader.
Eventuelle ekstra bedriftsbesøk, tilleggsprøving, utredninger etc. som er nødvendig for opprettholdelse av gyldig godkjenning faktureres i henhold til medgått tid og utlegg etter SINTEF Byggforsks ordinære satser, eventuelt satsene til inspeksjonsorganet som kontrollerer på vegne av SINTEF Byggforsk. Det samme gjelder kostnader i tilknytning til endringer eller fornyelse av godkjenningen. Ved endringer som medfører utstedelse av reviderte dokumenter tilkommer normalt en utstedelseskostnad på kr. 5 000,-.

6. Fornyelse og oppsigelse

Denne kontrakten skal fornyes senest hvert femte år, selv om det ikke er endringer i kontraktens innhold. Oppsigelse av kontrakten kan gjensidig bare skje ved årsskifte, og skal meddeles skriftlig før 1. desember.
Dersom forutsetningene i kontrakten ikke oppfylles kan kontrakten gjensidig sies opp med umiddelbar virkning. SINTEF Byggforsk forbeholder seg retten til å gjøre endringer i godkjenningen i løpet av gyldighetsperioden dersom ny kunnskap tilsier dette, kfr. pkt. 3.

På vegne av
SINTEF Byggforsk
Oslo, 04.10.2010

Steinar K. Nilsen
Enhetsleder SINTEF Certification

På vegne av
Waterguard Intl. AS

Vedlegg: Kontrollbeskrivelse tilhørende Teknisk Godkjenning nr. 20042

KONTROLLBESKRIVELSE
tilhørende
SINTEF Byggforsk Teknisk Godkjenning nr. 20042

Waterguard lekkasjestoppere

1. Formål og omfang

Dokumentet beskriver den produksjons- og produktkontroll som skal gjennomføres for at godkjenningen skal være gyldig. Kontrollen omfatter både produsentens løpende egenkontroll, og den overvåkende kontrollen som SINTEF Byggforsk utfører selv.

Kontrollbeskrivelsen gjelder spesifikasjon av Waterguards produktlinje for lekkasjesikring.

2. Egenkontroll

2.1 Ansvarlige

Kontaktperson hos godkjenningens innehaver og ansvarlig for oppfølging av godkjenningen er Haakon Munkejord.

2.2 Kontrollopplegg

Waterguard Intl. AS skal påse at beskrivelsen "*Waterguard lekkasjestoppere*" er i henhold til spesifikasjonene i godkjenningsdokumentet ved markedsføring av systemene, samt i henhold til tabell 1.

Tabell 1: Komponentliste for Waterguard lekkasjestoppere

Komponent	Produsent	NRF-nr.	Dokumentasjon
Waterguard Smart Basic Styreenhet	Topro AS	5648 271 5648 272	SINTEF Byggforsk rapport 3D073802
Waterguard 7-kanaler Styreenhet	Topro AS	5648 216 5648 217	SINTEF Byggforsk rapport 3D073802
Waterguard Aqua Safe Styreenhet	Powerflow	5648 258	SINTEF Byggforsk rapport 3D073802
Waterguard Adaptermodell Styreenhet	Powerflow	5648 253 5648 254	SINTEF Byggforsk rapport 3D073802
Waterguard Veggmodell Styreenhet	Powerflow	5648 256 5648 257	SINTEF Byggforsk rapport 3D073802
NRL-stoppen	Topro AS	5648 201	SINTEF Byggforsk rapport 3D073802
Danfoss EV220B Magnetventil	Danfoss	5640 101 5640 102 5640 027	NBI rapport O6870/093
Trådløs sensor	Norautron	5648 274	SINTEF Byggforsk rapport 3D073802
Kablet sensor	Freber elektonikk AS	5648 224	SINTEF Byggforsk rapport 3D073802

3. Overvåkende kontroll

3.1 Inspeksjonsorgan

SINTEF Byggforsk skal overvåke beskrivelsen og markedsføringen som Waterguard Intl. AS gjør av det godkjente systemet. Ansvarlig ved SINTEF Byggforsk er Geir Lippe Stavnes.

3.2 Bedriftsbesøk

Det gjøres ingen bedriftbesøk i direkte tilknytning til godkjenningen.

3.3 Stikkprøvekontroll

SINTEF Byggforsk gjennomfører tilfeldig stikkprøvekontroll ved å overvåke brosjyremateriell og annen markedsføring av Waterguard lekkasjestoppere.

3.4 Rapportering

SINTEF Byggforsk skal minst én gang pr. år meddele Waterguard Intl. AS om fortsatt gyldig godkjenning når stikkprøvekontrollen er funnet i orden.

GODKJENNINGSMERKE



Ovenstående godkjenningsmerke gjelder for SINTEF Teknisk Godkjenning nr. TG 20042, og dokumenterer at Waterguard lekkasjestoppere er godkjent av SINTEF Byggforsk.

Merket kan benyttes av godkjenningens innehaver til å merke produktet, emballasjen og/eller til markedsføring. Merket blir også oversendt elektronisk i eps-format.

Merket må bare brukes i direkte tilknytning til det produktet som er godkjent. Merket må ikke brukes på en slik måte at det gis inntrykk av at andre ikke godkjente produkter fra samme produsent eller leverandør også omfattes av godkjenningen.

Dersom gyldigheten av godkjenningen opphører, skal også bruken av godkjenningsmerket opphøre umiddelbart.

FDV-DOKUMENTASJON

september 2014

Geberit AS

Duofix Omega innebyggingssisterne

1. PRODUKTBESKRIVELSE

For innebygging i pre-wall
Topp eller frontbetjening
Mulighet for pneumatisk betjening
For vegghengte klosetter (c/c bolter 18/23cm)
Tilkobling av vann venstre
Skyll: 3/6l. (kan justeres 3-4l. / 6-9l.)
Ramme laget av stål, pulverlakkert i farge ultramarine blå
Sisterne laget av PEH plast (helstøpt), isolert mot kondens
Justerbare føtter laget av galvanisert stål (selvstøttende)
Klosettkran i messing rødgods (Rg5)

Duofix innebyggingssisterner har Sintef produktsertifikat nr. 0483



Geberit varenummer:	111.063.00.1
Dimensjon:	Høyde = 112 cm bredde = 50 cm
Farge:	Ultramarine blå
Overflatebehandling:	Pulverlakkert ramme
Øvrige opplysninger:	Driftstrykk: 0,1 – 10bar

2. ANVISNINGER FOR DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Rengjøring og rengjøringsmetoder for overflateprodukter

Ikke aktuelt, er for innebygging

Ettersyn/kontroll

Ikke aktuelt

Vedlikeholdsinstruks og -intervall

Utløpsarmatur, innløpsarmatur og pakninger kan enkelt skiftes hvis behov

Geberit garanterer reservedeler i 25 år etter at produksjon av aktuell vare opphører.

© Norsk Byggtjeneste AS

Informasjonen er tilrettelagt av
Byggtjeneste™

Geberit AS

Duofix Omega innebyggingssisterne

3. DRIFTSTEKNISKE OPPLYSNINGER

Antatt teknisk levetid uten utskiftninger

> 25 år

Garanti og vilkår

5 år

Fuktbestandighet

«Stålramme tåler moderate fuktmengder»

Renholdsvennlighet

«God»

Øvrige opplysninger

Innhold i forpakning:

- Øvre veggfester
- Justerbare selvstøttende ben
- PEX kupling R1/2" for PEX 15 x 2.5 mm og 16 x 2.5 mm.
- PEX Ytterrørfixering
- Utforingsboks med lokk for serviceåpning
- 2 gjengestag M12 for klosettskål
- Integrert vannrør for tilførsel til Geberit AquaClean
- Spylerør
- Tilkoblings sett for WC, ø 90 mm
- WC avløpsbend, PE-HD, ø 90 mm
- Overgang, ø 90 / 110 mm
- Beskyttelsesplugger
- Festemateriell

© Norsk Byggtjeneste AS

Informasjonen er tilrettelagt av

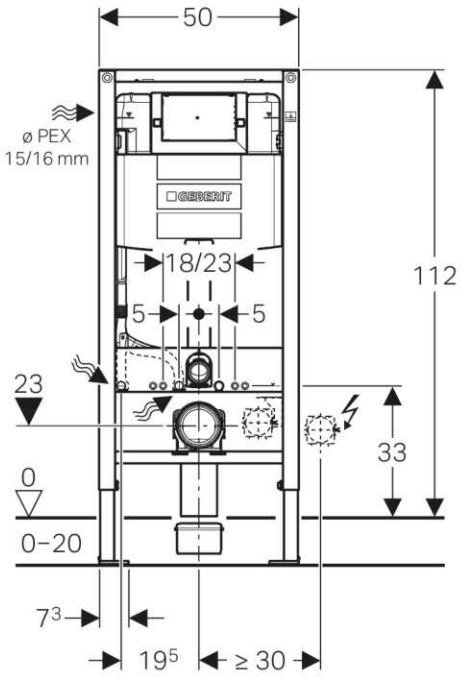
Byggtjeneste™

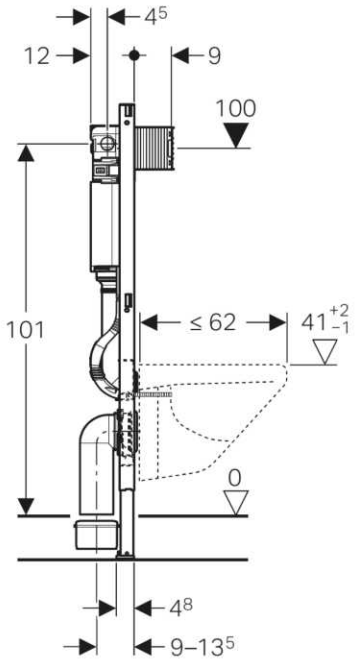
Geberit AS

Duofix Omega innebyggingssisterne

4. TEKNISK SERVICE

Produsent/importør	Geberit AS
Postadresse	Luhrtoppen 2
Postnr. og poststed	1470 Lørenskog
Telefon	67978200
E-post	Order.no@geberit.com
Internett	www.geberit.no





© Norsk Byggtjeneste AS

Informasjonen er tilrettelagt av
Byggtjeneste™

Pipelife Norge AS

FDV-dokument PP innomhus avløpssystem

Produkt PP innomhus avløpsrør og -deler

Produsent Pipelife Norge AS, Surnadal
Pipelife Sverige AB, Ljung

Anvendelse Rør og rørdeler til bruk i avløpsrørsystemer som bunnledning og i bygning. Rørsystemet er i stor grad erstattet av rørsystemet Smartline, men noen få rørdeler samt alle produkter i 90 mm opprettholdes.

Tekniske data

Dimensjoner:	32, 40, 50, 75, 90 og 110 mm
Materiale:	Polypropylen co-polymer (PP)
Farge:	32, 40 og 50 mm: Hvit 75, 90 og 110 mm: Svart
Densitet:	Ca 0,9 kg/dm^3

Sertifisering Sertifisert i h.t. NS-EN 1451
Kvalitetsmerke: Nordic Poly Mark

HMS (helse, miljø og sikkerhet):

Brannfare Antennelsespunkt 360°C, ingen reell fare.

Helsefare Ingen helsefare ved normal bruk. Kun fare ved brann. Generelt er den største faren ved branngasser innholdet av CO. Denne gassen er luktfri og har både akutte og toksiske effekter. Symptomer er svimmelhet, tretthet, hodepine, kvalme og uregelmessig pust.

Førstehjelp Ved symptomer som beskrevet over: Sørg for frisk luft og tilkall lege.

Pipelife Norge AS er sertifisert i h.t. NS-EN ISO 9001 og NS-EN ISO 14001

Pipelife Norge AS
6650 Surnadal

Tlf.: 71 65 88 00
Faks: 71 65 88 01

firmapost@pipelife.no
www.pipelife.no

Service- og vedlikeholdsinstruks

Lagring

Rørene skal lagres på et godt avrettet underlag med 2- 3 underliggere under bunten. Rørene skal så langt som mulig oppbevares i bunter. Rørdeler inkludert pakninger beskyttes mot solbestråling der dette er mulig. Anbefalt maksimal lagringstid utendørs er 1 år, men plastmaterialet forringes ikke nevneverdig ved lengre tids utelagring i vårt klima. Rørdelene skal lagres i emballasjen.

Montering

Rørdelene monteres mot rørmuffe eller mot annen rørdelsmuffe som er beregnet til dette. Før montering skal rør og pakning kontrolleres og rengjøres. Pipelifes glidemiddel påføres spissenden. Forøvrig skal leggeanvisningen for plastrør følges.

Rør

Rør og rørdeler er tilpasset andre, standardiserte rør og rørdeler. Det kan være produkter av PP, PVC, mineralfylte materialer m.m.

Service

Produktet krever ingen service.

Vedlikehold

Produktet i seg selv krever ikke vedlikehold. Derimot kan rørsystemet kreve vedlikehold avhengig av driftsbetingelsene (staking, spyling osv).

Reservedeler

Skadet rør/rørdel erstattes fortrinnsvis med samme type produkt. Reservedeler skaffes gjennom rørlegger, rørgrossist e.l. - eller ved å kontakte produsenten direkte.

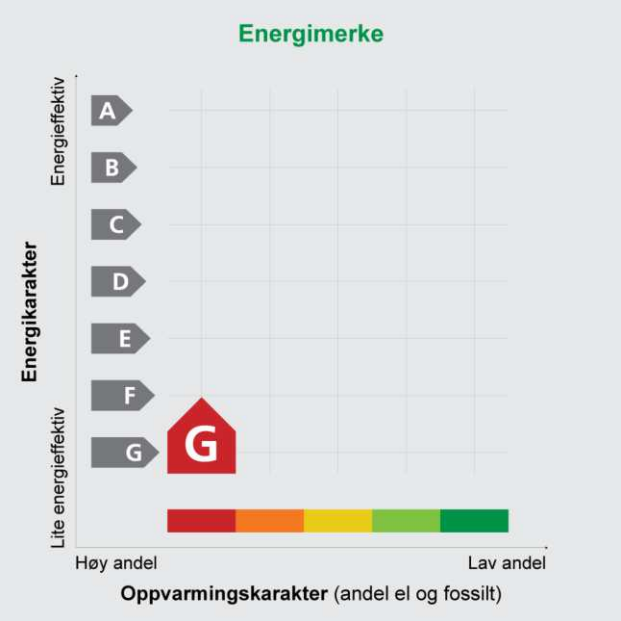
Pipelife Norge AS
6650 Surnadal

Tlf.: 71 65 88 00
Faks: 71 65 88 01

firmapost@pipelife.no
www.pipelife.no

ENERGIATTEST

Adresse	Sannergata 19 B
Postnr	0557
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	227
Bnr.	338
Seksjonsnr.	10
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-939962
Dato	15.10.2018



Innmeldt av	Christian wilskow

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1898
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sannergata 19 B
Postnr/Sted: 0557 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 15.10.2018 12:06:25
Energimerkenummer: A2018-939962
Ansvarlig for energiattesten: Markus Svenberg
Energimerking er utført av: Christian wilskow

Gnr: 227
Bnr: 338
Seksjonsnr: 10
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Sannergata 19B

Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 302 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	5 min 0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	8 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	10 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	17 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 0.6 km
Hersleb videregående skole	17 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Dælenenga Linje 30	3 min 0.3 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	5 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	13 min 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.4 km

BARNEHAGER

Hallenparken barnehage (1-6 år) 88 barn	3 min 0.2 km
Barnas Hus barnehage (0-5 år) 183 barn	4 min 0.3 km
Konfektfabrikken barnehage (0-5 år... 62 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sannergata	2 min
Joker Dælenenggata	3 min

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

VARER/TJENESTER

Kiellands Hus	10 min
Apotek 1 Ringnes Park Senter	4 min
Kiellands plass Vinmonopol	10 min

SPORT

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

«Alt innen fem minutters gangavstand!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

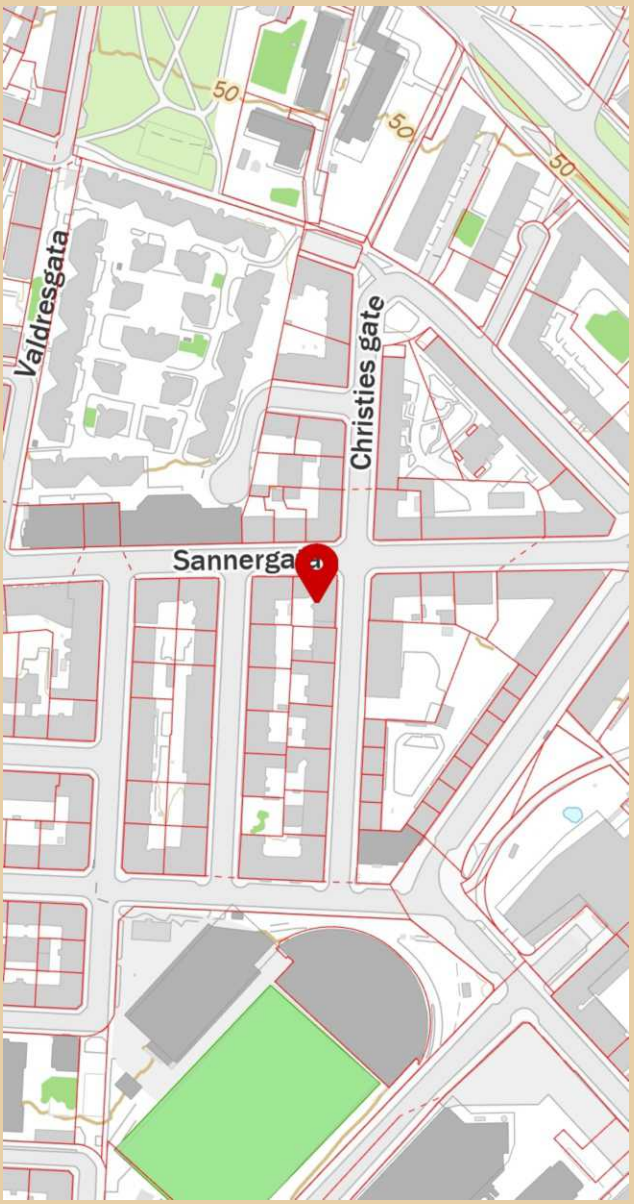
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Buss
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sannergata 19 B, 0557 Oslo
Gnr. 227, Bnr. 338, Snr. 10, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154260095

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Henrik Sjuve

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 922 25 144

E-post: henrik.sjuve@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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