PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

SANNERGATA 17A

Vedlegg

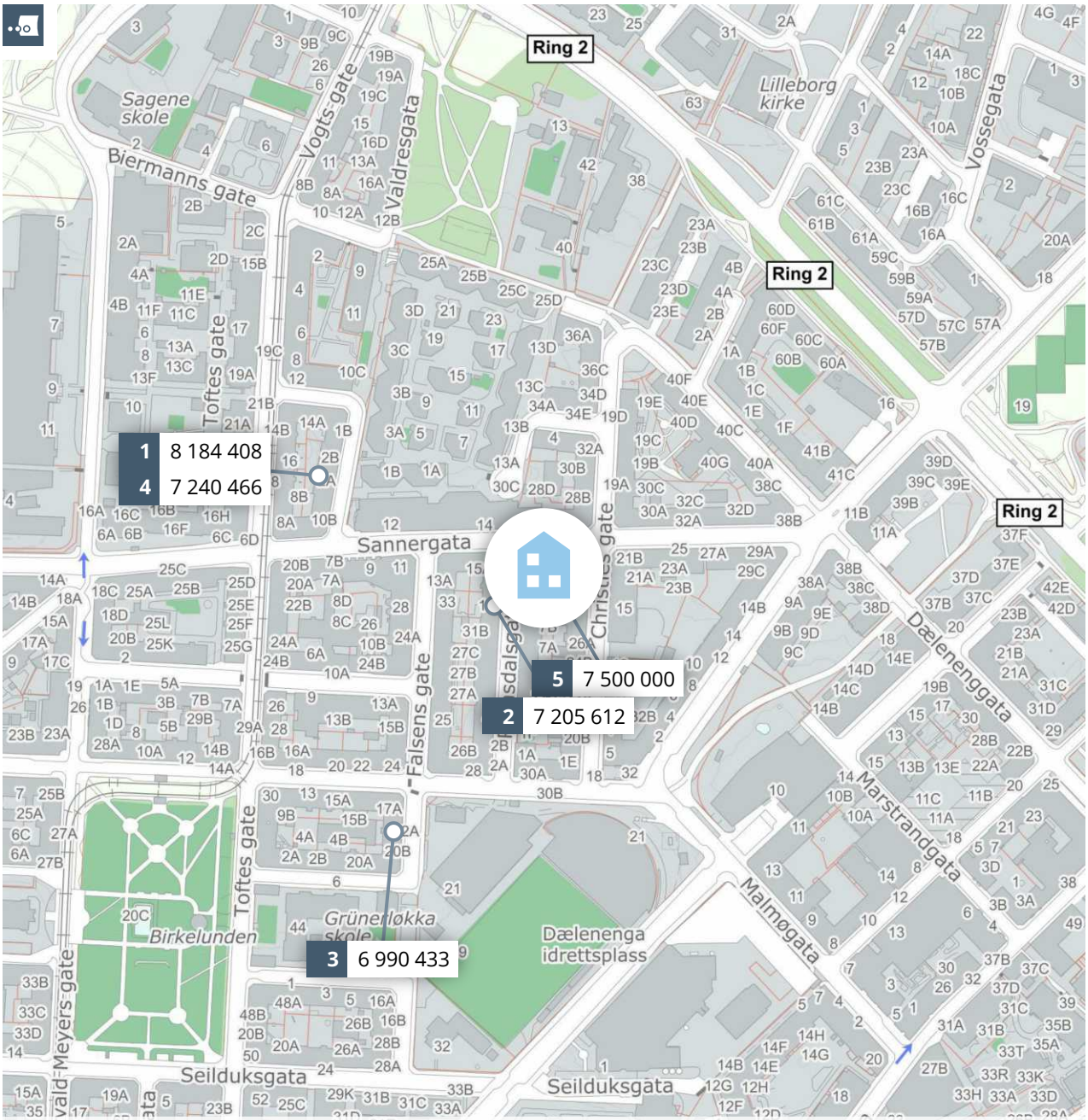
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

SANNERGATA 17 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 06.10.2025

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: Erling Beck.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sannergata 17 A, 0557 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1898

GNR 227 BNR 337 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS RODELØKKA RODE 2

Verdivurdert til

6 680 000

0	6 680 000	99 701
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1898

Fellesutgifter	3 451
Formue	231 454
Soverom	2
Etasje	3

Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Valdresgata 2 A 77 m² 1914	3. etg	2 sov	21.01.2025	7 290 000	**8 000 000**	184 408	8 184 408	**106 291**
2	Romsdalsgata 10 58 m² 1898	2. etg	2 sov	07.05.2025	6 850 000	**7 075 000**	130 612	7 205 612	**124 235**
3	Falsens gate 22 A 61 m² 1897	2. etg	2 sov	20.09.2025	6 400 000	**6 900 000**	90 433	6 990 433	**114 597**
4	Valdresgata 2 A 66 m² 1913	3. etg	2 sov	26.02.2025	6 250 000	**7 075 000**	165 466	7 240 466	**109 704**
5	Sannergata 17 A 53 m² 1898	5. etg	2 sov	12.08.2025	6 700 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**141 509**

Lekker klassisk 3-roms hjørneleilighet på herlige Grünerløkka med kort vei til de fleste fasiliteter.
Leiligheten ligger i 3.etasje og har en god innvendig standard. Hovedsakelig oppusset i 2015, med blant annet kjøkken med integrerte hvitevarer. Lekkert flislagt bad med gulvvarme og romslig hjørnestue med moderne peisovn.
Leiligheten inneholder: Entre / gang, godt utstyrt kjøkken med spiseplass samt integrert induksjonstopp, stekeovn med dampfunksjon, oppvaskmaskin og kjøl-/ fryseskap. Ny kjøkkeninnredning i 2015.
Soverom1 med garderobeskap. Soverom 2 også utstyrt med garderobeskap. Begge soverom er vendt mot Romsdalsgata og innehar klassiske trekk så som stukatur og hovedsoverom med rosett i tillegg.
Pent flislagt bad med gulvvarme. Baderom er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører i herdet glass. Servantskap med speilskap over servant. Vegghengt toalett. Baderom er oppusset i 2015.
Leiligheten disponerer en trappegangsbod, hvor det er opplegg for vaskemaskin.
Meget romslig hjørnestue med 3 store vindusfelt både mot nord og vest. Stuen er utstyrt med moderne peisovn. Stue med god takhøyde samt utstyrt med stukatur og rosett.

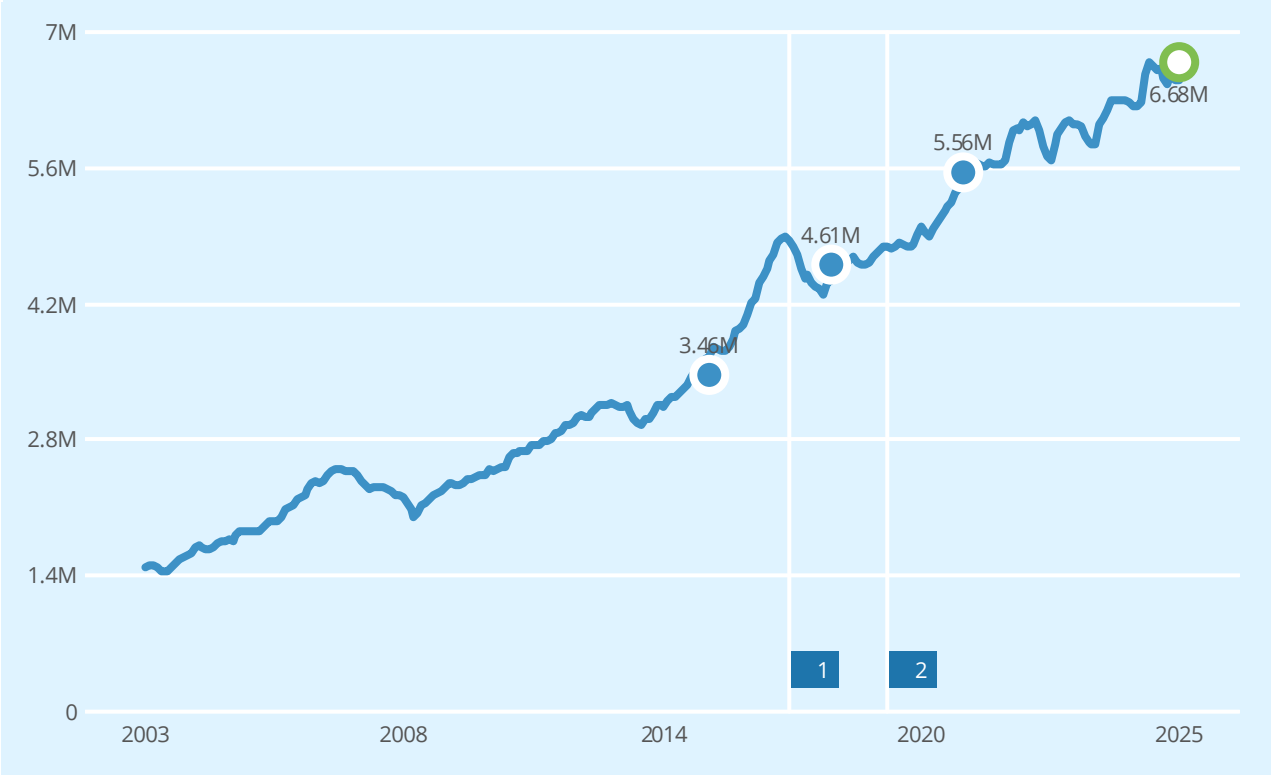
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

1 Blokk

2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.01.2021	26.01.2021	04.06.2021	5 475 000	5 550 000	13 294	5 563 294	3
11.02.2018	20.02.2018	11.04.2018	4 600 000	4 350 000	261 771	4 611 771	
18.05.2015	04.06.2015	12.08.2015	2 990 000	3 200 000	264 069	3 464 069	
09.08.2010	09.08.2010	09.08.2010	-	2 300 000	-	2 300 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

4 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

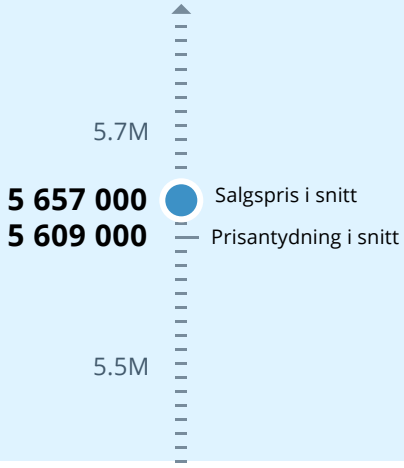
6
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
73
dager

Leiligheter solgt i RODELØKKA RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

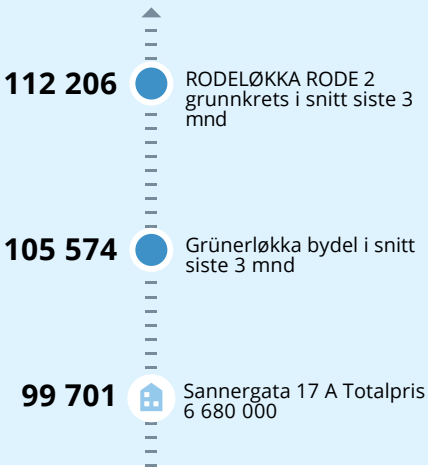
14
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Sannergata 17 A, 0557 OSLO

OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 337

Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 29.09.2025 **Rapportdato:** 06.10.2025 **Oppdragsnr.:** 10887-25312 **Referansenummer:** EJ1711

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Tandberg

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • 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 © Norsk takst 2023

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

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

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.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 3. etasje, sentralt beliggende på øvre Grünerløkka i Oslo.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Peisovn for vedfyring i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.

Varmtvann via bereder i kjøkkenskap.

Opplegg for vaskemaskin i ekstern bod i trappegang.

Kjøkkeninnredning fra 2015 (i henhold til tidligere prospekt).
Innredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Nytt blandebatteri er opplyst å være installert i 2022.
Flisfelt på vegg over benk.
Ledlys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle -/fryseskap.
Det er hakk/skade i platetopp, på siden.

Flislagt baderom, opplyst å være totalt modernisert i 2015 (i henhold til tidligere prospekt).
Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod samt 1 ekstern bod i trappegang.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

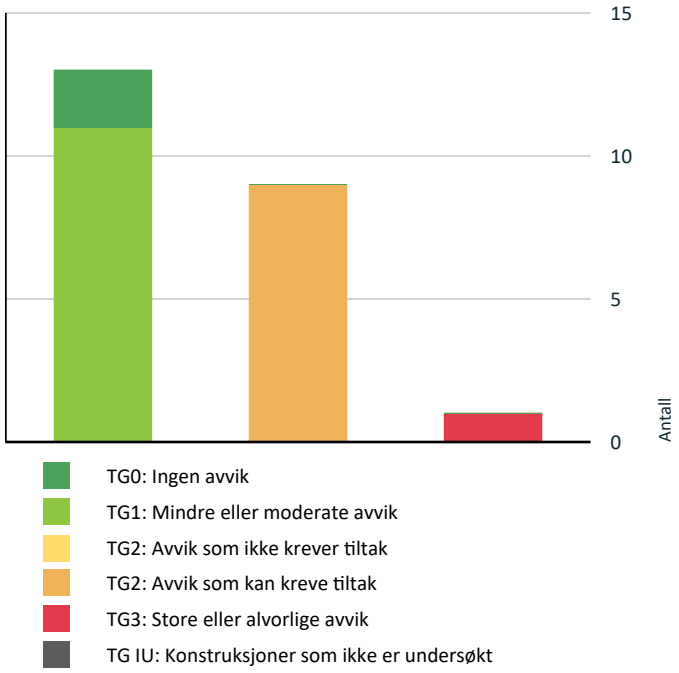
3-roms leilighet i 3. etasje

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

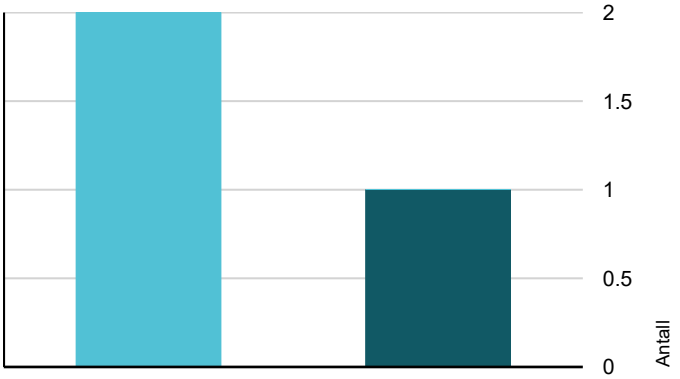
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 3. etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Øvrige vinduer	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 3. ETASJE



Byggeår
1898

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Klassisk bygård over 4 etasjer, kjeller og utbygd loft.

UTVENDIG

TG 1 Vindu på kjøkken

Vinduer med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2021.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Øvrige vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 1985.
Vinduene har ekstra lydvindu.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Entrédør

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

Døren har kikkehull og malt innside.

Døren er ikke merket med produksjonsår.

———

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand og funksjonalitet.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård.Yttervegger i murverk og teglstein.
Fasader, utvendig pusset og malt.
Etasjeskiller i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll), som var vanlig ved byggetid. Det er ikke uvanlig med skjevheter i eldre bygårder.
Takkonstruksjoner i trevirke, tekket med plater eller papp.
Taket er ikke besiktiget.

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Trapper og reposer i støpejern. Trinn belagt med fliser.
Ellers malte flater.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i naturstein/tegl, samt støpt gulv i kjeller. Fundamentering kan være til fast grunn, faste komprimerte masser eller flåte, som er vanlig i Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeskikk og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapport

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 1-stavs hvitpigmentert parkett.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

Det er opplyst at det ble lagt ny parkett i 2015.

———

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Noe malt, blottlagt teglstein i entré/gang.
Malt panel på kjøkken.
Ellers glatte, malte veggflater.

———

Himlinger:
Malt pan l på kjøkken.
Ellers glatte, malte himlingsflater.

Det er montert downlights (led) på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,88 m.
Grunnet skjeve gulv er det noe varierende takhøyde.

Stukkaturlister i stue og på begge soverom.
I tillegg er det stukkaturrosett i stue og på det ene soverommet.

———

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene, trolig isolert med stubbloftfyll, som var vanlig da bygningen ble oppført.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført detaljerte analyser av etasjeskillere.
Det ble under befaring observert skjevheter i etasjeskillere, over 30 mm.
Disse skjevhetene er ikke nærmere vurdert. Dersom skjevhetene er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Det er ikke uvanlig med skjevheter i eldre bygninger av denne typen.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet.
Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Bygningen har originale pipeløp i teglstein.

Tilkoblet peisovn for vedfyring i stue.
Glassplate på gulv foran ildstedet (gnistfanger).

I henhold til tidligere prospekt ble peisovnen installert i 2018.
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på installasjonen.

———

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



TG 2 Innvendige dører

Profilerte innerdører i malt trevirke.

———

Baderomsdøren subber mot terskel/karm.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder, da eldre dører som oftes er noe skjeve og kan oppleves som noe vondere å lukke/låse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkte funksjoner med dagens bruk, men bytte/oppgradering må kunne påregnes på sikt.

Andre innvendige forhold

Soverom 1:
- Garderobeskap med speilfronter.

Soverom 2:
- Garderobeskap med glatte høyglans skyvedører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom, opplyst å være totalt modernisert i 2015 (i henhold til tidligere prospekt).

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

———

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.

Det er montert downlights (led) i himling.
Ved befaring var det noe flimring i den ene lyspæren.

———

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

———

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 20 mm.
Dette er under dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Oppgradering og utbedring av fallforhold vil være naturlig ved evt. modernisering.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk lokalisert i dusjsone.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Tilstandsrapport

———

Eier opplyser at sluket fikk en sprekk ved installasjon.
Denne var før tettet med silikon, men har nå blitt (plast)-sveiset.

———

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.

Veggmontert klosett.
Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Dusjhjørne med buede svingdører, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg og himling.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har opprinnelig naturlig ventilasjon.
Det er montert elektrisk avtrekksvifte på ventil i himling.
Lovligheten vedrørende montering av elektrisk avtrekksvifte på felles luftekanal er ikke vurdert,
Her henvises det til borettslagets vedtekter og regler.

Rommet har ingen tilluftsløsning.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegger samt naboleilighet.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2015 (i henhold til tidligere prospekt).

Innredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Nytt blandebatteri er opplyst å være installert i 2022.
Flisfelt på vegg over benk.
Ledlys under overskap.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Det er hakk/skade i platetopp, på siden.

———

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble montert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

———

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.

Avtrekksventil på vegg.

Tilstandsrapport

Ventilatorhette i stål og glass, over stekesone.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har kun naturlig avtrekk og ellers ingen forsert avtrekksløsning.
"manglende forsert mekanisk avtrekk" betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende.
Fuktig luft og kondens vil da forbli i rommet om det ikke luftes med vindu.

Dette var en vanlig løsning ved oppføring av bygningene, men er dårligere enn dagens krav og løsninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilasjon av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder.
For evt. montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets/sameiets vedtekter om det lar seg montere.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Bad:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i himling.
Ved befaring var fordelerskapet lås uten mulighet til å inspiseres.
Det bør skaffes nøkkel eller på annen måte tilgjengeliggjøres for kontroll.

Kjøkken:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Det er ikke benyttet plugging eller mansjetter i overgang mellom vannrør og varerør/ytterrør.
Dette kan medføre skader på konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

Interne stoppekraner er trolig lokalisert i fordelerskap ved rørstokk, men dette var ikke mulig å verifisere da det ikke var tilgang til fordelerskapet.

Det er også interne stoppekraner (balofix) på kjøkken, tilgjengelig via servantskap (høyre side).

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke opplyst om feil/avvik.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fordelerskapet har ikke nøkkel og var ikke tilgjengelig for befaring/inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må skaffes nøkkel eller byttes lås på fordelerskapet slik at det blir etabler mulighet for inspeksjon og vedlikehold samt for å få tilgang til eventuelle stoppekraner.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast ført til felles rørføringer i støpejern.

——

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er opprinnelig basert på naturlig avtrekk over tak.

Tilluft slippes inn via spalteventil over vindu på kjøkken.
Leiligheten har ellers ingen synlige tilluftsventiler.

Avtrekk skjer via ventil på bad og kjøkken.
På baderommet er det montert elektrisk styrt avtrekksvifte.

Kjøkkenventilator over stekesone på kjøkken.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

——

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg for vaskemaskin i ekstern bod i trappegang.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Bereder på 107 Liter, merket med produksjonsår 2015.

Berederens strømkobling var ikke tilgjengelig.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.





TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Dersom rommet ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap lokalisert på vegg i entré/gang.

Automatsikringer med ukjent alder.
6 fordelingskurser.
1 jordfeilbryter.
Hovedbryter på 63 Amp.

Strømmålere i felles tavle.

———

Dørtelefonanlegg med døråpner og skjermvisning samt mulighet for App-tilkobling på mobil.
Nytt callinganlegg er opplyst å være installert i 2020.

———

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst av eier ved befaring.

Det kan hende at sikringen kan gå ved stor belastning på kjøkken.

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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 Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.
Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.
Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert.

Tilstandsrapport

Sprinkleranlegg er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge branntekniskdokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

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

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

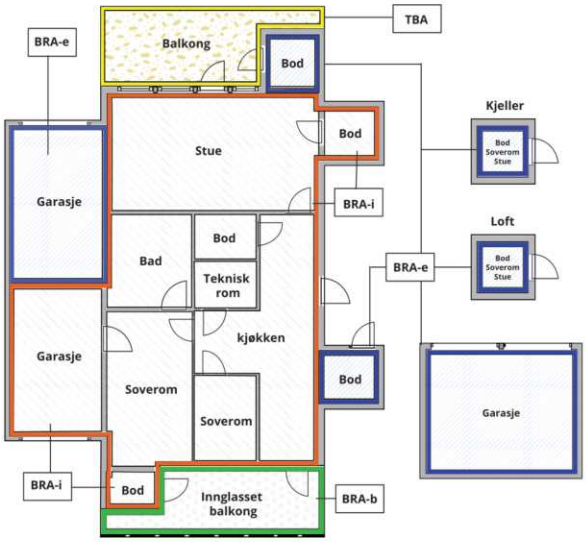
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet i 3. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	67			67	
Kjeller		4		4	
Ekstern bod		1		1	
SUM	**67**	**5**			
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

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

Kommentar

3. Etasje:
Entré/gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

———

Kjeller:
Bod på ca. 4,5 m².

Ekstern bod i trappegang, på ca. 1,5 m².
Boden har opplegg for vaskemaskin.

———

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2022:
- Nytt blandebatteri er opplyst å være installert i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet i 3. etasje	67	0

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2025	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Julie Johanne Uv og Theodor Astrup Wiik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	337		0	422.8 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Sannergata 17 A

Hjemmelshaver
Sannerg 17 Borettslaget

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0301

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
8/Borettslaget Sannergata 17	974490331	8		Julie Johanne Uv og Theodor Astrup Wiik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	
8	231 454	*31.12.2024*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 3. etasje, sentralt beliggende på øvre Grünerløkka i Oslo.
Alle Grünerløkkas fasiliteter i umiddelbar nærhet.
Matvareforretninger, postkontor, apotek, restauranter og caféer, flere barnehager og skoler i alle trinn.
Ringnes park med bl.a. kino og treningssenter beliggende i umiddelbar nærhet.
3 minutters gange til kjernen av Grünerløkka med uteliv, hyggelige serveringssteder, samt særegne forretninger.
Noen trikkestopp unna Sandakersenteret og Storo Senter med gode shoppingmuligheter og en rekke butikker.
Rekreasjonsområder som Akerselva, Sofienbergparken, Birkelunden og Cubaparken innenfor gangavstand.

Om tomten

Felles tomt på 422 m².
Adkomst via avlåst gårdsrom som er opparbeidet med betongheller, terrasseplatting, sittegruppe, sykkelparkering og variert beplantning.

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 3 451,- pr. måned (kr. 41 412,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.
For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av klassiske bygårder og noe nyere blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 1898 i mur- og teglkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret.
Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.
Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc).
Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse.
Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.
Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Nytt callinganlegg installert i 2020.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	78384430	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Tilsendt fra Oslo Kommune.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EJ1711

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
154251053

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Theodor Astrup Wiik	Julie Johanne Uv

Gateadresse
Sannergata 17A

Poststed	Postnr
OSLO	0557

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi sveiset sluket på badet sommeren 2025. Arbeid utført av Multiplast

Document reference: 154251053

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2020

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251053

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251053

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 154251053

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Theodor Astrup Wiik	46aedb1bd4c016fe67919e0d785f376e4c71f134	06.10.2025 10:08:18 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julie Johanne Julie Johanne Uv	f8914ffdf0a7d5a3eceea86b96853f1a7109e6b0	06.10.2025 10:09:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154251053

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 227, bnr. 337, andelsnr. 8 i BORETTSLAGET SANNERG 17 i Oslo
Adresse: Sannergata 17A, 0557 OSLO
Onr. 154251053

Andelsinformasjon

Andelsbrev _____ Nr 8 Pålydende kr _____

Partialobl _____ Nr _____ Pålydende kr _____

Hjemmelshaver Theodor Astrup Wiik / Julie J. Uv

Besitter av adk.dok _____

Forsikret i Gjensidige Polisenr 78384430 Forfall _____ Betalt _____

Noterte heftelser m/prioritet: _____

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 3451 Utestående : 0 pr. 29/9

Felleskostnader inkluderer Alle felleskostnader i gård

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr _____
avdrag Kr _____
og driftsutgifter Kr 3451.-

Det er inngått sikringsordning mot tap av felleskostnader med .....

Avtalens utløpsdato: Oppsigelsesvilkår:

Andel felles gjeld kr. 0 pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Eiendomsmegler Geir H. Zetterstrøm | +47 93 40 15 90 | geir.hansen.zetterstrom@privatmegleren.no

PRIVATMEGLEREN

Andel formue kr. 231454 pr 31.12.2024
Ligningsverdi år ukjent kr. _____

Andel fradr.berettigede utgifter kr. ✓ Er event. fellesobligasjon tinglyst? ✓

Andre opplysninger

Ev. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Ingen som er kjent

Ev. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

ikke som jeg vet

Praktiserer borettslaget individuell nedbetaling av fellesgjeld? ikke aktuelt

Praktiseres det forkjøpsrett for borettslagets medlemmer? Ja

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: 30

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? ja

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? nei

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	3500,-
Medlemsgebyr	Kr	
Utlysning av forkjøpsrett	Kr	1500,-
Innhenting av opplysninger	Kr	

Eiendomsmegler Geir H. Zetterstrøm | +47 93 40 15 90 | geir.hansen.zetterstrom@privatmegleren.no

Soria Moria Eiendomsmegling AS | Torshovgata 6 A | 0476 OSLO

PRIVATMEGLEREN

Kontonummer for gebyrer: Faktura blir sendt

Styreleder i borettslaget

Navn: Theodor Astrup Wiik

Adresse: Tannergt. 17

Telefon:

Fax:

E-post: theo.aw@hotmail.com

Send svar til: erling.beck@privatmegleren.no

Dato og sted: 29/9 - 2025

Forretningsførers stempel/underskrift

Husordensregler for bolig

Ytre orden

1.
Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke sperres med gjenstander så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o.l. Dette er rømningsveier. Sykler skal settes på stedanviste plasser. Motorkjøretøyer er ikke tillatt parkert inne på gårdsplassen.

2.
Enhver forurensning av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere, eller bringes til nærmeste returpunkt eller gjenvinningsstasjon. Et hvert søl omkring søppelbeholdere og søppelsjakten skal unngås.

3.
Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær mv. må kun foregå på gårdsplass eller andre anviste plasser.

4.
Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger og sette opp skilter, antenner eller lignende.

5.
Port og felles inngangsdør skal alltid holdes låst.

6.
Det skal ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned.. Kullgrill eller engangsgrill er ikke tillatt. Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter, og ikke er til sjenanse for de andre beboerne.

Fellesrom

7.
Fellesrom som redskapsrom, hobbyrom eller tørkeloft benyttes av leierne etter gårdens vedtekter.
I den grad vasking av fellesrom som trapper og ganger skal utføres av leier, skal dette skje efter avtalte regler.

8.
Tap av nøkler skal meldes til utleier omgående. Leier må bekoste nye nøkler.

9.
Leier plikter å bruke våtrom for vaskemaskin. Oppvaskmaskin skal monteres

av godkjent installatør.

10.
Beboere plikter å kildesortere husholdningsavfall i henhold til Oslo kommunes kildesortering. Alt annet avfall må den enkelte beboer selve bringe til nærmeste returpunkt eller gjenvinningsstasjon.

11.
Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter han å påse at det blir lukket. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer. Skal ved lagres i kjelleren, må vedstablene isoleres effektivt fra gulv. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må ikke lagres i kjelleren.

12.
Det skal være ro i leilighetene og ellers i huset mellom kl. 2300 og kl. 0700. Fester skal varsles andre beboere i god tid på forhånd. Overdreven festing anses som mislighold av leieavtalen.

Leier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand og framleiere eller andre han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Styret.

HMS – internkontroll boenhetene

Som en del av det systematiske HMS arbeidet inngår bl.a. internkontroll.
Internkontroll innebærer at vi skal registrere, dokumentere og systematisere alt som har med HMS å gjøre.
For at styret skal kunne få tilstrekkelig med informasjon for å kunne utarbeide handlingsplaner og eventuelt iverksette tiltak, må det gjennomføres en internkontroll.
Internkontroll av boenhetene gjennomføres av deg og går på andelshavers ansvarsområder som elektrisk anlegg, vedlikehold av brannslukningsutstyr, feil/mangler på ildsted, oppbevaring av brannfarlig vare i boenheten samt eventuelt behov for assistanse ved en evakuering.

Internkontrollen gjennomfører 1-2 ganger i året.

Med hilsen
Styret

Vedlegg:
1. Skjema for internkontroll boenhet (returneres til styret)
2. HMS informasjon til andelshaverne
3. Sjekkliste egenkontroll elektriskanlegg (skal ikke returneres)

INFORMASJON OM HELSE-,MILJØ OG SIKKERHETSARBEIDET (HMS)

I BORETTSLAGET SANNERGATEN 17 ØNSKER VI Å SKAPE ET TRIVELIG OG SIKKERT BOMILJØ FOR ALLE BEBOERE. VI SKAL TA VARE PÅ BOLIGSELSKAPETS BYGNINGER OG MATERIELL, FORHINDRE BELASTNING PÅ DET YTRE MILJØ, OG VELGE PRODUKTER OG TJENESTER SOM IKKE SKAL KUNNE SKADE BEBOERNE. DISSE MÅLENE SKAL VI NÅ GJENNOM STADIGE FORBEDRINGER. BÅDE STYRET OG BEBOERNE SKAL DELTA AKTIVT I DETTE FORBEDRINGSARBEIDET.

HVA MENES MED SYSTEMATISK HMS-ARBEID?

INTERNKONTROLL INNEBÆRER AT VI SKAL REGISTRERE, DOKUMENTERE OG SYSTEMATISERE ALT SOM HAR MED HMS (HELSE MILJØ SIKKERHET) Å GJØRE. INTERNKONTROLLFORSKRIFTEN SAMLER ALLE FORPLIKTELSENE I HMS-LOVGIVNINGEN OG FORMÅLET MED FORSKRIFTEN ER I FORHOLD TIL BORETTSLAGET BL.A. Å

- GI GOD OPPLÆRING AV LEDELSE OG ARBEIDSTAKERE SLIK AT DET KAN BLI BEDRE OPPFØLGING AV DE KRAV SOM STILLES I ARBEIDET MED HELSE-, MILJØ- OG SIKKERHET I BORETTSLAGET
    - FORBEDRE ARBEIDSRUTINENE OG FREMME ARBEIDSMILJØ OG SIKKERHET
    - VERNE MOT HELSE- OG MILJØSKADER FRA PRODUKTER, LEKEPLASSUTSTYR OG EL. ANLEGG
    - HINDRE BRANN OG BRANNTILLØP
    - FREMME VERN AV DET YTRE MILJØ MOT FORURENSNINGER
    - SØRGE FOR BEDRE BEHANDLING AV AVFALL

BORETTSLAGET SANNERGT 17 SKAL VÆRE ET TRYGT STED Å BO OG OPPHOLDE SEG.
STYRETS MÅL FOR HMS ARBEIDET I BORETTSLAGET ER DERFOR:

- AT VI IKKE SKAL HA ULYKKER MED PERSONSKADER I FELLESAREALER
- AT FORHOLD SOM KAN RESULTERE I EN UØNSKED HENDELSE FØLGES OPP UMIDDELBART/SNAREST SLIK DET IKKE OPPSTÅR SKADE PÅ PERSON ELLER EIENDOM
- AT BEBOERNE ER KJENT MED SITT ANSVAR OG PLIKT TIL Å FØLGE OPP FEIL OG MANGLER INNENFOR EGEN LEILIGHET

HVA KAN DU GJØRE FOR AT BORETTSLAGET SKAL BLI ET TRYGGERE OG BEDRE STED Å BO?
OPPDAGER DU FEIL OG MANGLER ELLER SKADER PÅ FELLESANLEGG, LEKKASJER, HÆRVERK, UFORSVARLIG LAGRING AV SØPPEL OG AVFALL, ELLER ANDRE FORHOLD SOM KAN MEDFØRE SKADE PÅ PERSON ELLER BYGNINGER, SÅ BER STYRET DERE INNSTENDIG OM Å MELDE FRA OM DETTE TIL STYRET.(E-MAIL:**SANNERGATEN17@GMAIL.COM**

ANSVAR:

STYRET HAR ET SÆRSKILT ANSVAR FOR AT DET INNFØRES OG UTØVES INTERNKONTROLL. STYRELEDER I BORETTSLAGET ER PÅLAGT HOVEDANSVARET FOR GJENNOMFØRINGEN AV ET FULLT FORSVARLIG HMS-ARBEID.

ANSVARSFORDELING

Hva	Hvem
Brannsikring av fellesområdene	**Styret**
Vedlikehold og overvåking av felles elektrisk anlegg	**Styret**
Avfallshåndtering	**Styret**
Bekjempelse av skadedyr	**Styret**
Vedlikehold av bygningsmasse	**Styret**
Trapper	**Styret**
Informasjon til beboerne om beboernes ansvar	**Styret**
Elektriske anlegget og utstyret i boligen til enhver tid er forsvarlig	**Beboer**
Det utplasserte brannvernutstyret til enhver tid er inntakt.	**Beboer**

ELEKTRISKE ANLEGG OG UTSTYR

RUNDT 40% AV ALLE HUSBRANNER SKYLDES FEIL OG MANGLER VED DET ELEKTRISKE ANLEGGET ELLER UTSTYRET. HERUNDER OGSÅ FEIL BRUK AV ANLEGGET OG UTSTYRET. DERFOR MÅ VI HA EN SÆRLIG OPPMERKSOMHET MOT ALT SOM HAR MED DET ELEKTRISKE Å GJØRE.
I FORHOLD TIL ANLEGG OG UTSTYR I DEN ENKELTE BOENHET ER STYRETS PLIKT Å GJØRE EIER ELLER BRUKER AV DEN ENKELTE LEILIGHET OPPMERKSOM PÅ DET ANSVAR SOM DEN ENKELTE HAR ETTER LOV OG FORSKRIFT.

ANDELSEIER/BEBOER MÅ SELV SØRGE FOR AT DET INNENFOR LEILIGHETEN (FRA SIKRINGSSKAP, INKLUSIVE SIKRINGER OG SIKRINGSELEMENTER) BLIR FORETATT NØDVENDIG ETTERSYN OG VEDLIKEHOLD – DETTE INKLUDERER OGSÅ LOFT/KJELLER.
DET ELEKTRISKE ANLEGGET I LEILIGHETEN SKAL TIL ENHVER TID TILFREDSTILLE GJELDENDE SIKKERHETSKRAV. BORETTSLAGET HAR UTARBEIDET EN SJEKKLISTE SOM BEBOERNE KAN BRUKE FOR SIN ÅRLIGE KONTROLL. FEIL OG MANGLER MÅ RETTES SNAREST, OG DET ER BEBOEREN/ANDELSEIEREN SOM MÅ DEKKE KOSTNADENE VED REPARASJON OG VEDLIKEHOLD.

SOM HOVEDREGEL VIL DET VÆRE KRAV OM AT AUTORISERT INSTALLATØR UTBEDRER FEILENE. ALLE INSTALLATØRER PLIKTER Å SKRIVE UT EN SAMSVARSERKLÆRING ETTER UTFØRT ARBEID, DER DE BEVITNER AT ARBEIDET ER UTFØRT I SAMSVAR MED GJELDENDE REGLER.STYRET VIL ANBEFALLE AT BEBOERNE IKKE BETALER REGNINGEN FØR SAMSVARSERKLÆRING ER MOTTATT.
SAMSVARSERKLÆRINGEN ER VIKTIG DOKUMENTASJON VED SEINERE FORSIKRINGSOPPGJØR, VED SALG OG ANDRE TILFELLER.
BEBOERNES EGENKONTROLL, SJEKKLISTE FOR ELEKTRISKE ANLEGG I BOENHETENE FINNES VEDLAGT DETTE INFORMASJONSBREVET. ER DU I TVIL PÅ OM ANLEGGET I LEILIGHETEN TILFREDSTILLER KREVENE, BESTILL EN KONTROLL.

BRANNVERN

BRANN- OG EKSPLOSJONSVERNLOVEN OG FORSKRIFTEN OM BRANNFOREBYGGENDE TILTAK OG TILSYN, SAMT OM BRANNFARLIG VARE, LIGGER TIL GRUNN FOR SJEKKLISTEN OG DEN ENKLE FORKLARINGEN SOM FØLGER MED.
DET KOMMUNALE BRANNTILSYN KAN YTTERLIGERE KONKRITISERE PÅBUD ETTER EN KONKRET BEFARING OG VURDERING. DE VIL OGSÅ KUNNE VEILEDE DET ENKELTE BORETTSLAG, OG HJELPE TIL MED Å ARRANGERE BRANNØVELSER.
VED STØRRE OMBYGGINGER OG NYBYGG, MÅ STYRET SIKRE AT DET BLIR FORETATT EN SÆRSKILT RISIKOVURDERING AV BRANNFAREN I BYGGEFASEN OG OM BRANNSIKKERHETEN (F.EKS BRANNVEGGER,RØMNINGSVEIER) ER FULLT UT FORSVARLIG ETTER AT ENDRINGENE ER FORETATT.

RØYKVARSLER/BRANNVARSLER
KRAV:
ALLE BOENHETER SKAL MONTER MINST EN RØYKVARSLER I LEILIGHETEN.
DEN SKAL MONTERES SLIK AT DEN HØRES TYDELIG PÅ SOVEROM NÅR DØREN ER LUKKET.

ANSVAR:
BEBOER HAR ANSVAR FOR VEDLIKEHOLD OG OVERVÅKING AV EGNE RØYKVARSLERE.VEDLIKEHOLD ER BL.A TESTING AV AT BATTERIET OG SJEKKE AT VARSLEREN ELLERS VIRKER TILFREDSTILLENDE.
BEBOERNE MÅ SELV SKIFTE EGNE RØYKVARLSERE.

BRANNSLUKNINGSUTSTYR
KRAV:
ALLE BOENHETER SKAL HA MANUELT SLOKKINGSUTSTYR TILGJENGELIG SOM KAN BENYTTES I ALLE ROM.
FELLESOMRÅDER OG FELLESROM SKAL VÆRE UTSTYRT MED TILSTREKKELIG SLOKKEUTSTYR.

ANSVAR:
DET ER BORETTSLAGET SOM HAR ANSVAR FOR AT DET ANSKAFFES OG UTPLASSERES BRANNSLUKNINGSUTSTYR I FELLESOMRÅDER.
DET ER BEBOERNE SOM HAR ANSVAR FOR Å ANSKAFFE BRANNSLUKNINGSUTSTYR TIL LEILIGHETENE.
BEBOERNE HAR SELV ANSVAR FOR VEDLIKEHOLDET OG KONTROLLEN AV UTSTYRET.

FOR HUSBRANNSLANGE:
- *TILFREDSSTILLENDE TRYKK*
- *AT DEN ER LANG NOK TIL Å NÅ ALLE ROMMENE*
- *AT DEN IKKE LEKKER*
- *TILKNYTTET EN FAST KRAN SOM IKKE ER VANSKELIG Å ÅPNE*

FOR PULVERAPPARAT:
- *KONTROLL MINST EN GANG I ÅRET,SE AT MANOMETERNÅLEN STÅR PÅ GRØNT*
- *VENDE PÅ APPARATET MINST EN GANG I ÅRET, SLIK AY PULVERET IKKE KLUMPER SEG.*
- SE TIL AT SPLINTEN ER PÅ PLASS
- SE TIL AT DET BLIR ETTERFYLT ETTER BRUK ELLER INNKJØP AV NYTT.

TA KONTAKT MED STYRET HVIS DET OPPDAGES FEIL ELLER MANGLER PÅ BRANNVERNUTSTYRET I FELLES OMRÅDER.

RØMNINGSVEIER

KRAV:
RØMNINGSVEIENE SKAL TIL ENHVER TID VÆRE RYDDIGE OG FRI FOR HINDRINGER.
HVER BOENHET SKAL HA TILGANG TIL TO UAVHENGIGE RØMNINGSVEIER.RØMNING UT AV VINDUET VED HJELP AV BRANNVESENETS STIGEBILER ELLER SKYVESTIGER GJELDER SOM RØMNINGSVEI.
DØRENE I RØMNINGSVEIENE SKAL SLÅ UT I RØMINGSVEIENE, OG DE SKAL KUNNE ÅPNES FRA INNSIDEN UTEN BRUK AV NØKKEL.
RØMNINGSVEIENE BØR VÆRE TYDELIG MERKET OG GODT OPPLYST.

ANSVAR:
DET ER BORETTSLAGET SOM HAR ANSVAR FOR ALLE FASTE INSTALLASJONER OG RØMNINGSVEIER.
BEBOERNE HAR ANSVAR FOR Å HOLDE RØMNINGSVEIENE RYDDIGE, OG IKKE HINDRE FRAMKOMMELIGHET.

BRANNINSTRUKS



BRANNINSTRUKS

VARSLE:

OPPDAGES BRANN ELLER RØYK SKAL BRANNVESENET VARSLES UTEN OPPHOLD. SLÅ ALARM OG FORSØK Å VARSLE

BEBOERNE_____

REDDE:

EVAKUERE BYGNINGEN. BARN OG ELDRE/UFØRE HJELPES UT.

SLOKKE:

VED MINDRE BRANNTILLØP FORSØK Å SLOKKE BRANNEN MED TILGJENGELIG SLOKKEUTSTYR.
LUKK DØRER OG VINDUER. HVIS BRANNEN IKKE SLOKKES STRAKS ER DET SÆRLIG VIKTIG AT DØRER TIL DET ROM HVOR DET BRENNER, SAMT KORRIDORSKILLER OG TRAPPEROMSDØRER HOLDES LUKKET FOR Å HINDRE SPREDNING.

GJØR DEG KJENT MED: - RØMNINGSVEIER OG NØDUTGANGER.

- HVOR SLOKKEUTSTYR ER PLASSERT

SØRG FOR AT RØMNINGSVEIER OG NØDUTGANGER ALLTID ER FRIE.

GJØR DEG KJENT MED HVORDAN SLOKKEUTSTYRET SKAL BRUKES.

VÅTROM – VENTILASJON. FOREBYGGENDE TILTAK.

VED FEIL OG MANGLER BØR BEBOERNE STRAKS UTBEDRE FEILENE. STYRET MÅ STRAKS VARSLES OM FEIL OG MANGLER SOM KAN FÅ BETYDNING FOR ØVRIGE BEBOERE.

VEDTEKTER

FOR

BORETTSLAGET SANNERGT.17

vedtatt på konstituerende generalforsamling 24.05.1995.

§ 1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål.

Borettslaget Sannergt. 17 med forretningskontor i Oslo er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve og utbedre (adresse, g.nr., b.nr.):

Sannergt. 17, g.nr. 227, b.nr. 337.

Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Videre har borettslaget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

§ 2. Andeler – ansvar.

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseierne.

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Fysiske personer kan bare eie en andel hver.

Andre enn ektefeller eller personer som minst 2 år har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til person som styret godkjenner. Enhver andelseier skal få utlevert ett eksemplar av vedtekter og andelsbevis.

§ 4. Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag, §§ 15 og 16.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskuddet, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom styret ikke gir samtykke til annet. Knytter der seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier.

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jf. § 13 i lov om borettslag.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser som overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Godkjenning kan – utenom de tilfeller som er nevnt i annet ledd- ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseiernes eller ektefelles slektninger i rettopp eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han døde. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig
han får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknad om godkjenning eller annen skriftlig melding om at andel er eller ønskes overført.

I meldingen om overføring av andel, skal oppgis prisvilkår. Blir andel overført på gunstigere vilkår for erververen om det som er opplyst i meldingen eller blir andelen overført senere enn fire måneder etter at meldingen er mottatt, skal ny melding sendes.

I meldingen fra styret skal opplyses om grunnen til avslaget og om at dette er endelig, dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktig eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding til laget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

En erverver av en andel har først rett til å få leie den boligen som er knyttet til andelen når han er godkjent av styret eller styrets avslag er kjent ugyldig ved endelig dom.

§ 6. Forkjøpsrett.

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Borettslagets styre skal dra omsorg for at andelseierne i bo rettslaget etter reglene i annet ledd får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldene og på deres vegne gjøre retten gjeldene innen 30 dager, jf § 5, fjerde ledd. Retten kan ikke gjøres gjeldene ved slik overføring av andeler som omhandlet i vedtektenes § 5, tredje ledd.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet regnes etter husleiekontraktens dato. Stå flere andelseiere med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse andelseierne. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det.

Andelseier som vil overta ny andel, må stille sin tidligere andel til rådighet for borettslaget selv om andelen tilhører flere. Styret tildeler denne andelen etter reglene i første og annet ledd.

Dersom en andel blir stilt til rådighet etter tredje ledd og ingen andelseiere ønsker å overta andelen, skal andelen omsettes av styret.

§ 7. Styret

Laget skal ha et styre som består av en formann, 2 medlemmer, hvorav en skal velges til varaformann, og to varamenn. Funksjonstiden for formannen og de øvrige styremedlemmer er 2 år, dog slik at ett av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår.

Generalforsamlingen velger selv styremedlemmer og varamenn. Formannen velges ved særskilt valg.

§ 8. Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede og minst 2 stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke, uten at generalforsamlingen med minst tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket, fatte vedtak om:

1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

2. Gjennomføre de tiltak i samsvar medde formål som er nevnt i § 1, tredje ledd, når tiltaket føres med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige husleier.

§ 9. Firmategning.

Formannen (varaformannen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 10. Generalforsamlingen.

Den øverste myndigheten i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen mai måneds utgang.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 30 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som minst skal være tre dager.

Fremleiebeboere har møte- og talerett på generalforsamlingen, jf Borettsloven § 57.

Saker som andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest fire uker før generalforsamlingen.

Skal et forslag som eter lov om borettslag vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen. Hvor flere eier en andel i fellesskap, jf. § 14, siste ledd, skal disse likevel bare ha en stemme til sammen.

§ 11. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret; og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Valg av styremedlemmer og varamenn, jf. Vedtektenes § 7.
5. Eventuell godtgjøring til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12. Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen skal ledes av formann i styret eller den generalforsamlingen utpeker. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jf. §§ 8 og 15, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg ,avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13. Revisor.

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor velges i hans sted.

§ 14. Leiekontrakt.

En andelseier har rett og plikt til å leie bolig i lagets bygg. Leierett kan bare erverves av andelseier som har betalt sin andel og det borettsinnskudd som blir fastsatt. Andelseierne kan pålegges å deponere sin andel og sitt borettsbevis hos lagets styre som sikkerhet for at de oppfyller sine forpliktelser overfor laget, f.eks. i form av ubetalt leie eller andre avgifter og utgifter til oppussing av boligen.

Når vedkommende bolig er ferdig til innflytting, får en andelseier som har betalt det stipulerte borettsinnskudd utlevert husleiekontrakt, som skal være utstedt i to eksemplarer.

Laget kan bare si opp leiekontrakten med 1 måneds varsel dersom andelseieren har gjort seg skyldig i vesentlig misligholdelse av leiekontrakten, husleieloven, vanlige husordensregler, lagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

Leiekontrakten faller bort når leieren opphører å være eier av vedkommende andel.

Når laget sier opp eller hever kontrakten, kan det pålegge andelseieren innen 14 dager etter at pålegget er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person utpekt av styret.

Pålegget om å overdra kontrakten skal gis skriftlig og inneholde opplysning om de rettigheter laget har etter Lov om borettslag av 4. februar 1960 dersom pålegget ikke skal etterkommes.

§ 15. Endringer av vedtekter og stiftelsesvilkårene.

Endringer av vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Salg og oppløsning av borettslag er avhengig av fylkesmannens godkjennelse, jf. Borettslovens § 78.

§ 16. Forholdet til borettsloven.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i loven om borettslag av 4. februar 1960, med senere endringer.

Oslo, den 24. mai 1995

Styret i Sannergt. 17 Borettslag

Årsregnskap 2024
Borettslaget Sannergt 17

Utarbeidet av:
JoinYou AS
Autorisert regnskapsførerselskap

Org.nr.: 974 490 331

Penneo Dokumentnøkkel: 5OA77-WIZJL-WDDSW-4X3BJ-ZDHVX-U684Z

RESULTATREGNSKAP

BORETTSLAGET SANNERGT 17

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		639 133	478 043
Sum driftsinntekter		**639 133**	**478 043**
Lønnskostnad	2	45 640	22 820
Annen driftskostnad		559 573	858 692
Sum driftskostnader		**605 213**	**881 512**
Driftsresultat		**33 920**	**-403 469**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		140 338	124 179
Annen finansinntekt		10 851	10 948
Resultat av finansposter		**151 189**	**135 127**
Resultat før skattekostnad		185 109	-268 343
Årsresultat	**3**	**185 109**	**-268 343**
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		185 109	-268 343
Sum overføringer		**185 109**	**-268 343**

Penneo Dokumentnøkkel: 5OA77-WIZJL-WDDSW-4X3BJ-ZDHVX-U684Z

BALANSE

BORETTSLAGET SANNERGT 17

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		3 737 372	3 737 372
Sum varige driftsmidler		**3 737 372**	**3 737 372**
Sum anleggsmidler		**3 737 372**	**3 737 372**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	3 575 792	3 390 528
Sum omløpsmidler		**3 575 792**	**3 390 528**
Sum eiendeler		**7 313 164**	**7 127 900**

Penneo Dokumentnøkkel: 5OA77-WIZJL-WDDSW-4X3BJ-ZDHVX-U684Z

BALANSE

BORETTSLAGET SANNERGT 17

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
Selskapskapital		1 100	1 100
Sum innskutt egenkapital		**1 100**	**1 100**
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		6 246 479	6 061 370
Sum opptjent egenkapital		**6 246 479**	**6 061 370**
Sum egenkapital	**3**	**6 247 579**	**6 062 470**
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Obligasjonslån		1 030 000	1 030 000
Sum annen langsiktig gjeld	**5**	**1 030 000**	**1 030 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		11 154	14 777
Annen kortsiktig gjeld		24 431	20 653
Sum kortsiktig gjeld		**35 584**	**35 430**
Sum gjeld		**1 065 584**	**1 065 430**
Sum egenkapital og gjeld		**7 313 164**	**7 127 900**

28.03.2025
Styret i Borettslaget Sannergt 17

Theodor Astrup Wiik	Kjell-Anton Skare	Christoffer L Solli
styreleder	styremedlem	styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 5OA77-WIZJL-WDDSW-4X3BJ-ZDHVX-U684Z

Regnskapsprinsipper

Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift. Borettslaget har ingen ansatte og det foreligger ikke krav til OTP. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Honorar til revisor ifølge note 2 gjelder ordinær revisjon.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi. Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små selskaper i Norge.

Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Note 1 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr 1.1	3 355 099	4 650 672
Årets resultat	185 108	-268 343
Tilbakebetalt egenkapital		- 1027 230
Disponible midler pr 31.12	**3 540 209**	**3 355 099**
Omløpsmidler	3 575 792	3 390 528
Kortsiktig gjeld	-35 584	-35 430
Disponible midler pr 31.12	**3 540 209**	**3 355 099**

Note 2 Styremedlemmer og revisor - Godtgjørelser

LØNNSKOSTNADER

	2024	**2023**
Lønninger	40 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	2 820
Sum	**45 640**	**22 820**

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk. Personalkost er godtgjørelse til styremedlemmer.

Borettslaget har kostnadsført kr 16 319 til revisjon i året. Beløpet er inklusive merverdiavgift.

Penneo Dokumentnøkkel: 5OA77-WIZJL-WDDSW-4X3BJ-ZDHVX-U684Z

Note 3 Egenkapital

	Andels-kapital	Annen egenkapital	Sum
Pr. 31.12.2023	1 100	6 061 370	6 062 470
Pr. 01.01.2024	**1 100**	**6 061 370**	**6 062 470**
Årets overskudd		185 109	185 109
Pr. 31.12.2024	**1 100**	**6 246 479**	**6 247 579**

Note 4 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 0.

Note 5 Langsiktig gjeld

Tinglyst beboerobligasjon på kr 1 030 000 er pantsikret.

Penneo Dokumentnøkkel: 5OA77-WIZJL-WDDSW-4X3BJ-ZDHVX-U684Z

PENNEO

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

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

Skare, Kjell-Anton
Styremedlem
På vegne av: seg selv
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-4235228
IP: 84.213.xxx.xxx
2025-03-28 12:30:38 UTC
bankID

Wiik, Theodor Astrup
Styreleder
På vegne av: seg selv
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3304440
IP: 195.139.xxx.xxx
2025-03-28 13:49:01 UTC
bankID

Solli, Christoffer Lund
Styremedlem
På vegne av: seg selv
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2085236
IP: 84.213.xxx.xxx
2025-03-30 14:21:46 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5OA77-WIZJL-WDDSW-4X3BJ-ZDHVX-U684Z

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Sannergt 17

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Sannergt 17.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en

Penneo Dokumentnøkkel: 5J7EQ-FZWQ1-0AGHS-2UHSY-QM2FK-I6H3J

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5J7EQ-FZWQ1-0AGHS-2UHSY-QM2FK-I6H3J

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-03 09:23:49 UTC

bankID

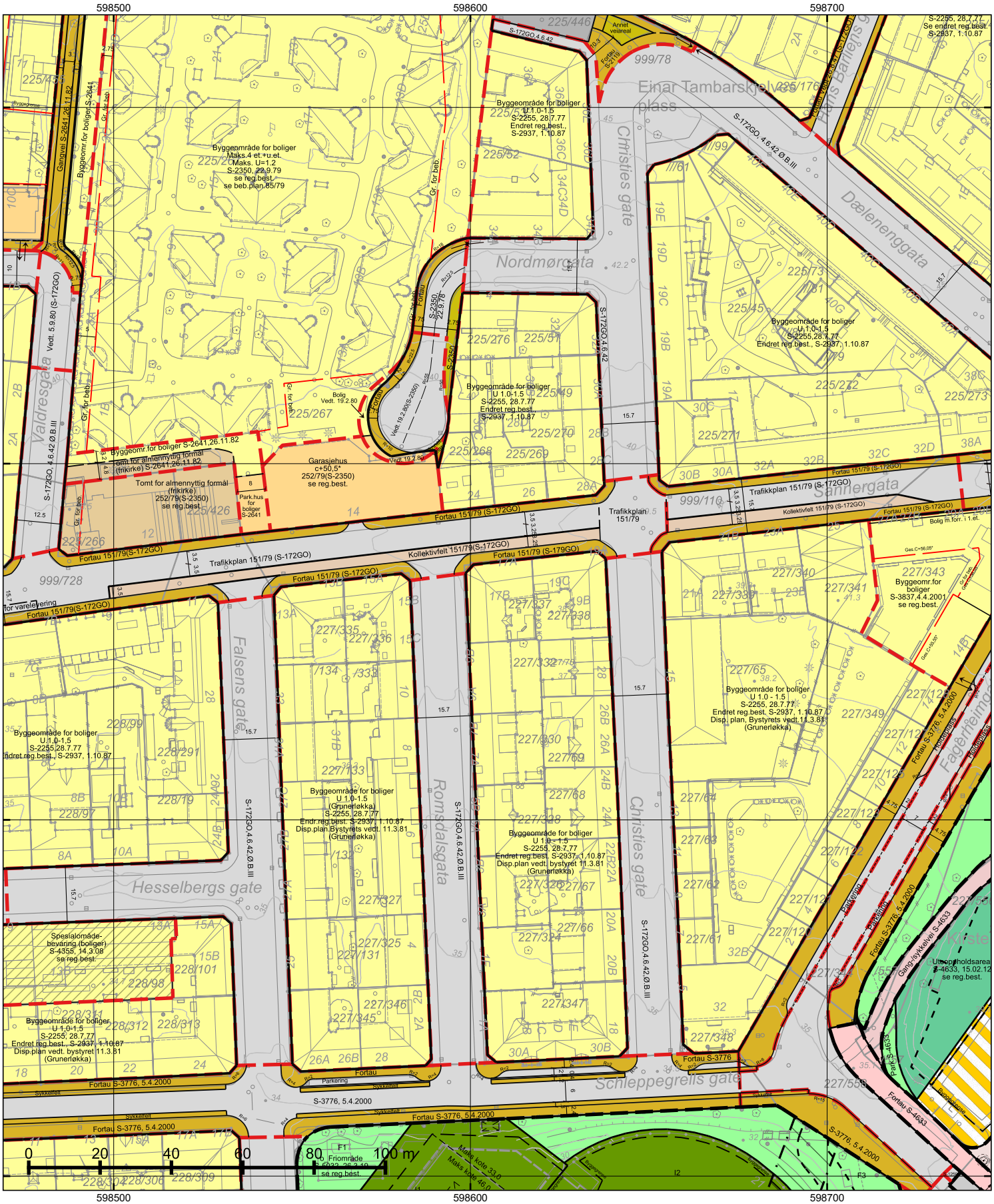
Penneo Dokumentnøkkel: 5J7EQ-FZWQ1-0AGHS-2UHSY-QM2FK-I6H3J

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

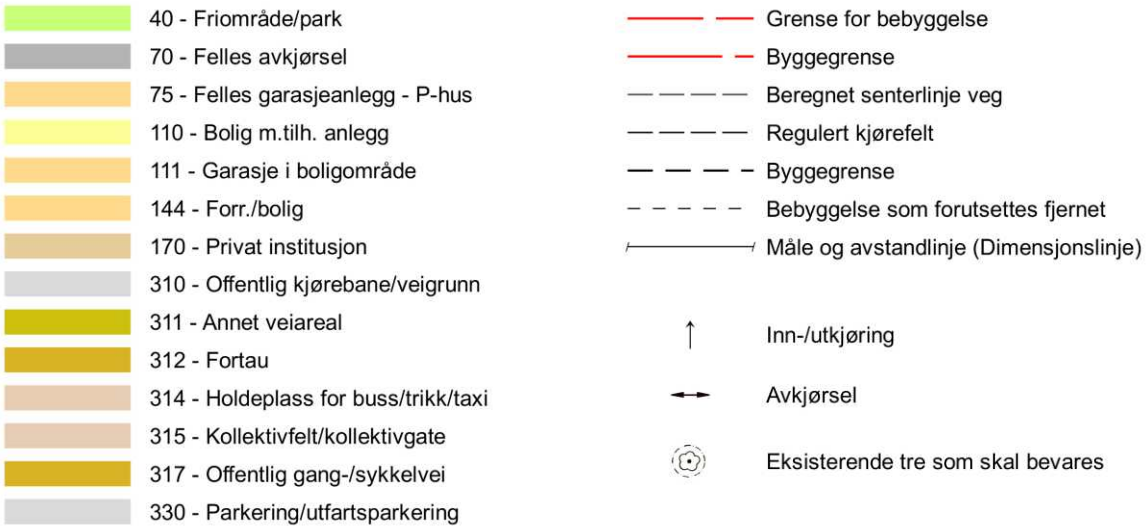
Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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


598500
598600
598700
6644900
6644800
6644700
6644600
Einar Tambarskjelves plass
Christies gate
Nordmørgata
Dælenenggata
Sannergata
Valdresgata
Falsens gate
Romsdalsgata
Hesselbergs gate
Schleppegrells gate
Fagerheimgata
Fortau 151/79 (S-172GO)
Trafikkplan 151/79 (S-172GO)
Kollektivfelt 151/79(S-172GO)
Fortau S-3776, 5.4.2000
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger Maks.4 et. +u.et. Maks. U=1.2 S-2350, 22.9.79 se reg.best. se beb.plan 85/79
Garasjehus c+50,5* 252/79(S-2350) se reg.best.
Tomt for almennyttig formål (frikirke) 252/79(S-2350) se reg.best.
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger (Grunerløkka) S-2255, 28.7.77 Endr.reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan.Bystyrets vedt. 11.3.81 (Grunerløkka)
Byggeområde for boliger U.1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp. plan, Bystyrets vedt.11.3.81 (Grunerløkka)
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 (Grunerløkka)
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 (Grunerløkka)
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255,

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





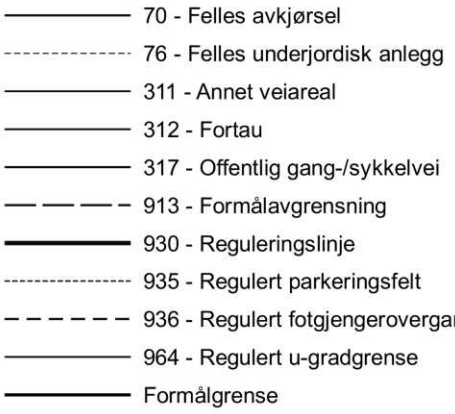


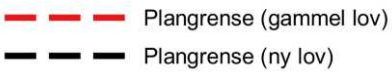




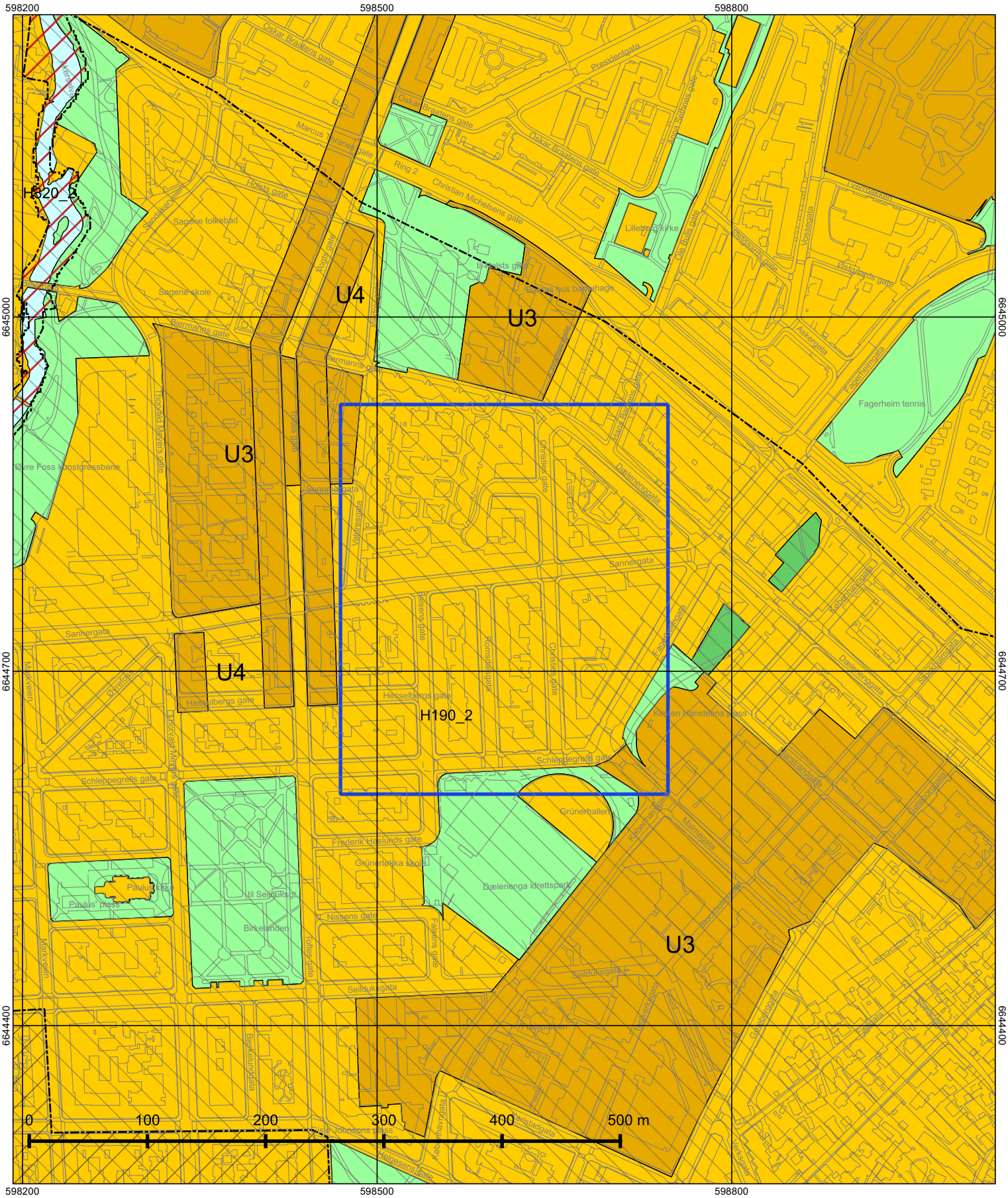












© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147966/86519959
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

S-172GO

Regulerings og bebyggelsesplan, Østre Bydel III. Med vedtekts- bestemmelser for området begrenset av Marcus Thranes gt.-Chris- tian Michelsens gt.-Tr.heimsv.-Byggelinje på nord- siden av Hel- gesens gt.-Sars gt.-Herslebs gt.-Sannergt.-Akerselva.

Vedtaksdato: 04.06.1942
Vedtatt av: Innenriksdepartementet
Vedtaksdokumenter: 194200533
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: 23757, 41871, 15179, 15081, 29979, 79555, V020255, 38095, 3256, V260847, V050980

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

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).

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

Østre bydelsplan III, S-172GO, 4.6.42 (paragraf 1 - 12)
Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	**Vedtatt:**	**Godkjent av bystyret:**	**Stadfestet av dept:**	**Byplan**
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er :

1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke kravpå innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Så dant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på

kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.

c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

TINGLYST
21 AUG 1995
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 44825

E R K L Æ R I N G

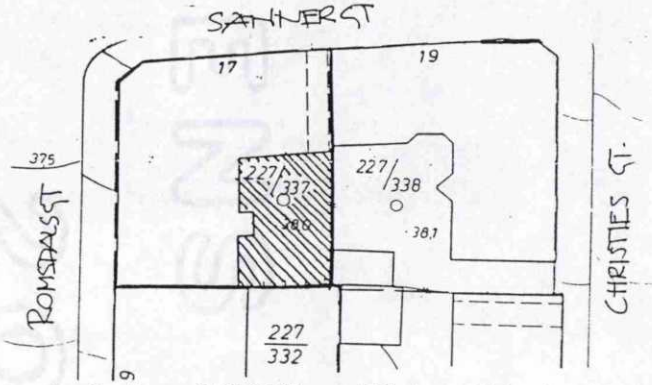
OM BRUK AV GÅRDSROM (1)

(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

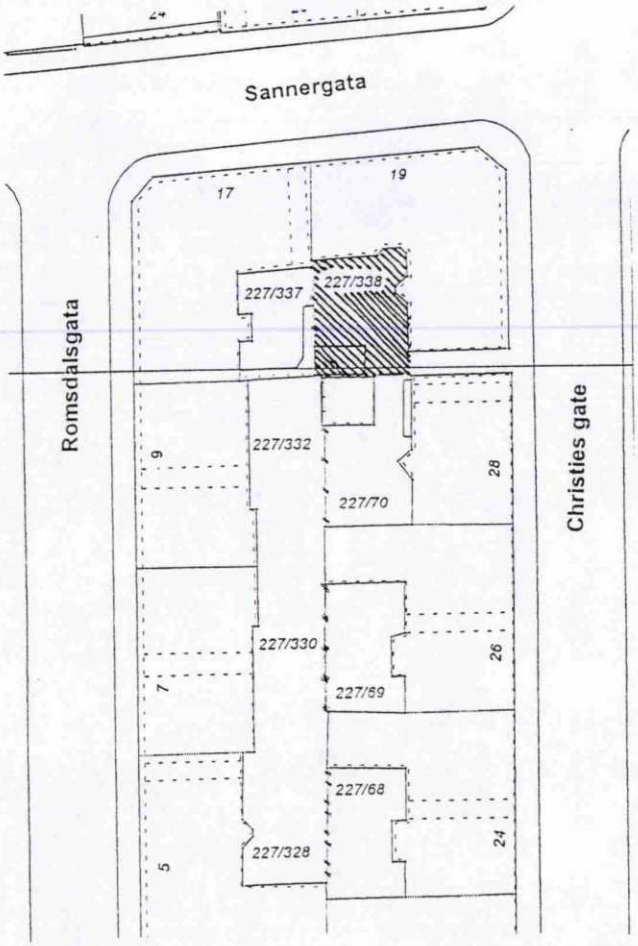
OM BRUK AV GÅRDSROM

(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)

VEDLEGG IV

Doknr: 28015 Tinglyst: 30.04.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

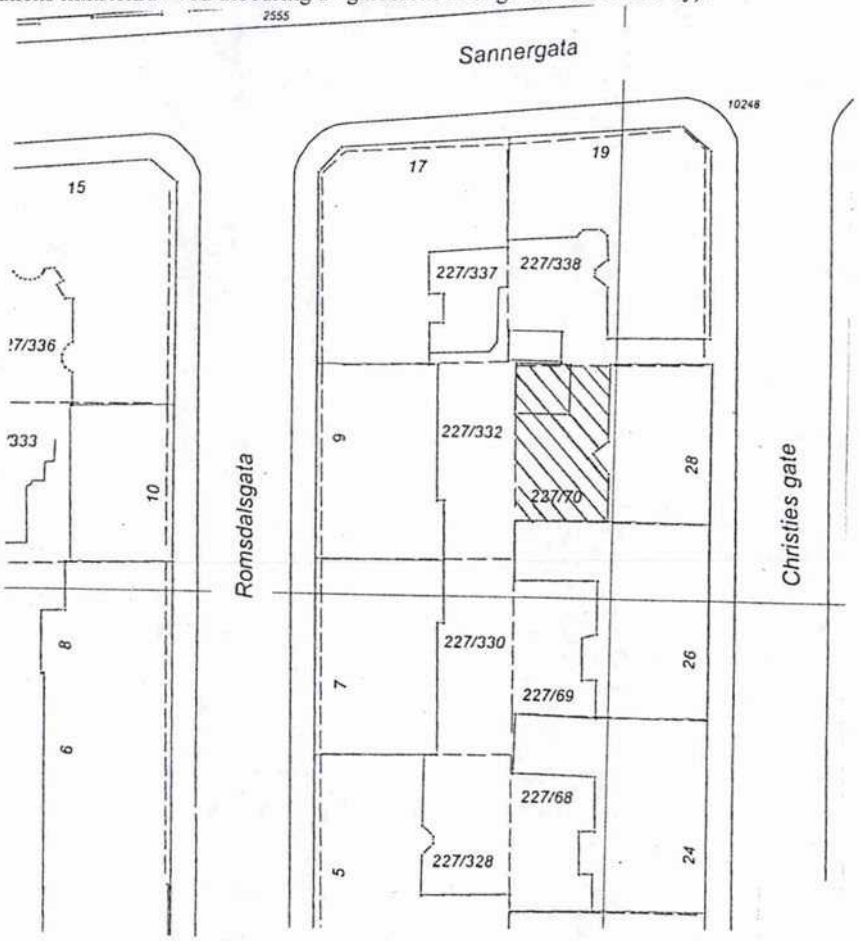
RETT
TINGLYSNINGSGJENPART

TINGLYST
DAGBOKNR.: 28015
30 APR 2002
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING
OM BRUK AV GÅRDSROM
(for tinglysing)

Undertegnede eier av **Christiesgt. 28 gnr 227 bnr 70** i kvartal 22-02-02, erklærer følgende:

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



2. Ubebygget areal på gnr/bnr **227/70** 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 **227/70**, og gis rett til adkomst over gnr/bnr **227/70** i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

RETT TINGLYSNINGSEGJENPART

4. Eieren av gnr/bnr **227/70** 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 **227/70** 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/bnr **227/70**, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Oslo, den 22/3-2002

som eier av eiendommen
Christiesgt. 28
gnr/bnr **227/70**

Olav Lien

OLAV LIEN (personnr. [redacted]
(Underskrift)

FRA STADSINGENIØREN.

Ø.D.J.-No. 309.96
Bilag.

STADSKONDUKTØREN
1703
96
KRISTIANIA

N.D.J.-No. 284 97
Bilag.

For den paa Grunden No. 17 Sannegaden

under 4de Juli 1896. anmeldte Bygning afgives herved følgende Bestemmelser i Henhold til Christiania Bygningslovs §§ 13, 14 og 15.

Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven paabudne Render, som maa gives et Fald til Kloaken af mindst 1 cm. paa 60 cm. Dræneringen maa udføres efter Ridset paa Kjælderplanen. Hovedafløbsrenderne (af glasserede Lerrør) maa, hvor de gaar gjennem Kjældere, lægges i Cement. Drænsrørenes Forbindelse med Hovedledningerne maa forsynes med Vandlaas. Kummer, saavel for Vand som Kloak, maa mures i Cement, saavel Bund som Vægge.

Kjældergulvene maa overalt ligge mindst 31 cm. høiere end Kjælderrendernes Overkant. — Hvor der ikke anlægges Kjælder under Bygningerne, maa Underkanten af nederste Gulvbjælkelag ligge mindst 31 cm. over Grunden. — Afløb fra Binge forbydes. — Hvor Afløbet ikke føres til offentlig Kloak, maa enhver anden Anordning af Renderne staa for vedkommende Eiers egen Regning og Resiko.

Specielt gjøres opmærksom paa Bestemmelserne i Sundhedsvedtægternes § 6, sidste Passus.

Forøvrigt henvises til det for Anbringelse af private Afløb til offentlige Kloaker i Christiania gjældende Reglement, særlig dets § 11, hvorefter ethvert privat Kloakanlæg skal besigtiges af Kloakvæsenets Vedkommende forinden det maa tages i Brug.

1033.

Nivellementet af Sannegadens Midtlinie for No. 17 foranlediger ikke til at indrømme nogen væsentlig Forandring.

Nivellementet af Midtlinien af den under 20de April 1896 reviderede Gade for samme Grund bestemmes ved en ret Linie, som trækkes fra dens Skjæringspunkt med Sannegadens Sydside-dække Punkt beliggende i Nivå med Gadens nærmeste Midtlinie — til dens Skjæringspunkt med Skeppegrells Gades Nordside — dette Punkt beliggende paa Cote 33,70 m.

Forbigangen kommer langs Grundens Facade til at ligge indtil 20 cm. høiere end Gadens saaledes bestemte Midtlinie.

Christiania den 30te Juli 1896

Chr. Knudsen

H. Pettersen

Overrendes Hr. Opmaalingschefen til Underretning.

Christiania 31te Juli 1896

OPMAALINGSCHEFEN 228/96 C.

P. Krogg

Gabens høide og retning paavist i dag

Kristiania den 6te August 1897

E. Bjerknes

KRISTIANIA 612/98

Overrendes Hr. Overingeniøren med

Forespørgsel om Klokkeanlægget er i Orden.

Christiania, den 30te November 1898

O. Bjelke Holtermann

Tilbagesendes Hr. Bygningsinspektør O. Holtermann med Oplysning om at Klokkeanlægget til M. no 7 Pennegaden ved Besigtigelsen den 22 dennes befandtes at være i Orden.

Kristiania den 27de Desember 1898.—

A. Bryhn.

Chr. Tybeck

Samerg t. 17.

309/1896.

Länsiohus.

Ø.D.J.-No. 309. 96.
4 Bilag. +1

Stadskonduktøren 1666/96 = 1703/96
Kristiania

Stm. Nolte.
3 Tegninger.
7/6 Erklæring
284.98

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 17 Sannergaden

Indleveret 15de Juli 1896 **Attesteret** 31te Decbr 1896

Oversendes Hr. Opmaalingschefen med Anmodning om at ophave om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Brandsr og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servitutter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 15de Juli 1896.

Klaus

mott. 17/7

Opmaalingschefen 419/96 Christiania

Grundens Matr.-N. er 17 Sannergaden. Intet at bemærke.

d. 17/7 1896.

Theodor Gaarder.

Da Anmeldelsen ikke giver Anledning til nogen Bemærkning, indstille Arbeidet til Approbation

Kristiania 21 Juli 1896

For Chr. Sundhedskommission.

Sundhedskommissionen J. No. 347/96 Inkommet

15/7 96

Kristiania J. No. A 416/96

Politiets Ordfører Rentefod maa ikke være under 0.5 m o/o i Kjøet paa nye Kanter. Ventilation maa forøges til særdeles Pile af mindst 10 dm² Overmit. Bygningens Afstandsmaaling maa gjøres ogsaa paa Tegningen rigt. Spiskammer indrettet i Kjøkken X Rommes lignende Afstandsmaaling og Rente-

vinduer i en Gang Krog og lave dobbelte. Den ene Kappe Aftil for Overand. Bygge ene mure i Cement.

Christiania 23 Juli 1896.

Henholder sig til foranstående.

1033. 96 I

Sendes Hr Stadsingeniøren til Approbation af de i §§ 13, 14 og 15 paalagde Bestemmelser

Christiania 23de Juli 1896

G Bull

1033.

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren, idet de i Byggeregulativets §§ 13, 14 og 15 omhandlede Bestemmelser godkjendes.

Chra. Stadsingeniørkontor den 30te Juli 1896.

O. Sundt

1703/96

H. Bertelsen

Approberes under Henvisning til Stadsingeniørens Bestemmelser

Christiania 31te Juli 1896

G Bull

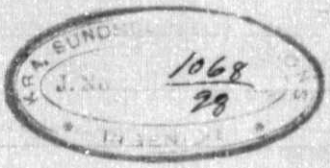
Oversendes den arede Sundhedskommission i Heimhold til Sundhedsforskrifternes § 21, idet man gjør opmærksom paa, at Huset var ildfast tækket den 12te Januar og bør henstaa 6 Uger mindre end fra vanlig Dato.

Kristiania 18de August 1898.

O. Bjelke Holtermann

Enig i den fastsatte frist.

Kristiania sundhedskommission, 20de august 1898.



P. Bentzen

Ekvang

Oversendes den arede Sundhedskommission i Heimhold til Sundhedsforskrifternes § 21, da Bygningen nu er færdig og ønske taget i brug snarest.

Man skal foreslaa at der til Belysning af Entreerne anbringes Glas i øverste Fylding paa Døre, som i Planerne er mærkede med rødt Krøjds.

Nogle mindre væsentlige Forandringer ved Planerne er paaført samme med blaa Blyant.

Kristiania 30te November 1898

O. Bjelke Holtermann

Tilbagesendes hr. bygningsinspektøren under henvisning til vedlagte rapport fra sundhedsinspektøren.

Der er fra sundhedskommissionens side intet til hinder for, at bygningen tages i brug, naar der skaffes mere lys i entreerne saaledes som af hr. bygningsinspektøren foreslaaet.

Kristiania sundhedskommission, 13de desember 1898.



P. Bentzen

Haricath

Indk. 13/12 98

J.-No.

Herrr Melbye & Ramevåd

Strømsveien Gd 12 Th

Postgiro 3016 Th

P.D.J.-No. 309/96 Bilag.

1644/96 KRISTIANIA

1033.96.I

N. D. J.-No. 284.98 Bilag.

Bygningsanmeldelse

til østre Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 17.

Sommergaden skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 320,0 □ Meter i 4 Etager, □ Meter i ... do } tilsammen: 320 m.²

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) = 84,0 m.²

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Våningshus

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53. 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags findes ikke

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) er respv. 15,0 og 17,5 mtr.

Etagernes Antal 4.

Etagernes Høide (§ 44) 3,30 fra Overk. til Overk. Gulv

Fundamentering (§ 26) Grøftemure på Fjeld x Pæle. –

Grundbeskaffenhed Leire. –

Isolation (§ 25) med Asphaltpap over Grundmure

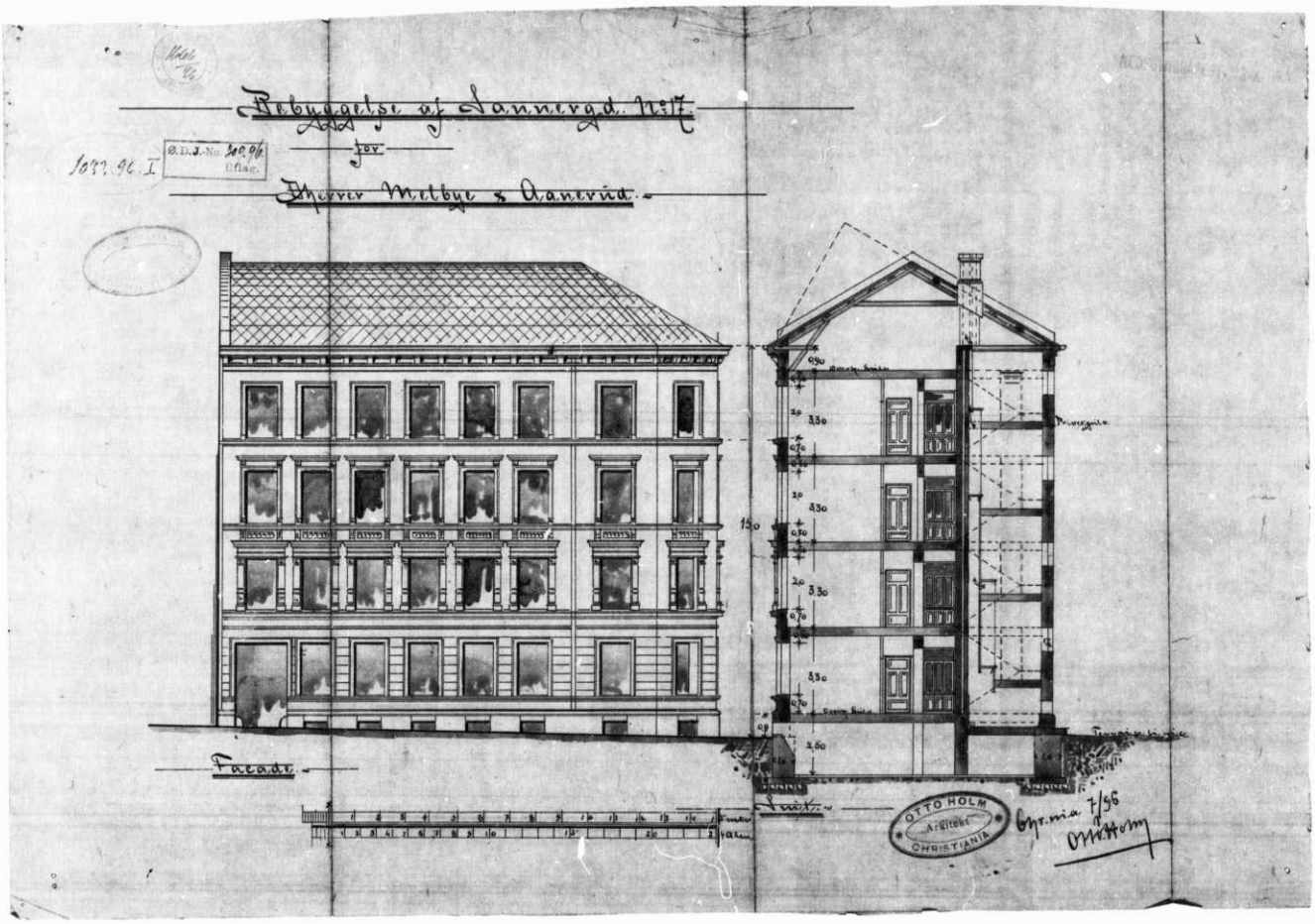
Drainering rundt Bygningen som Lovbefalet. –

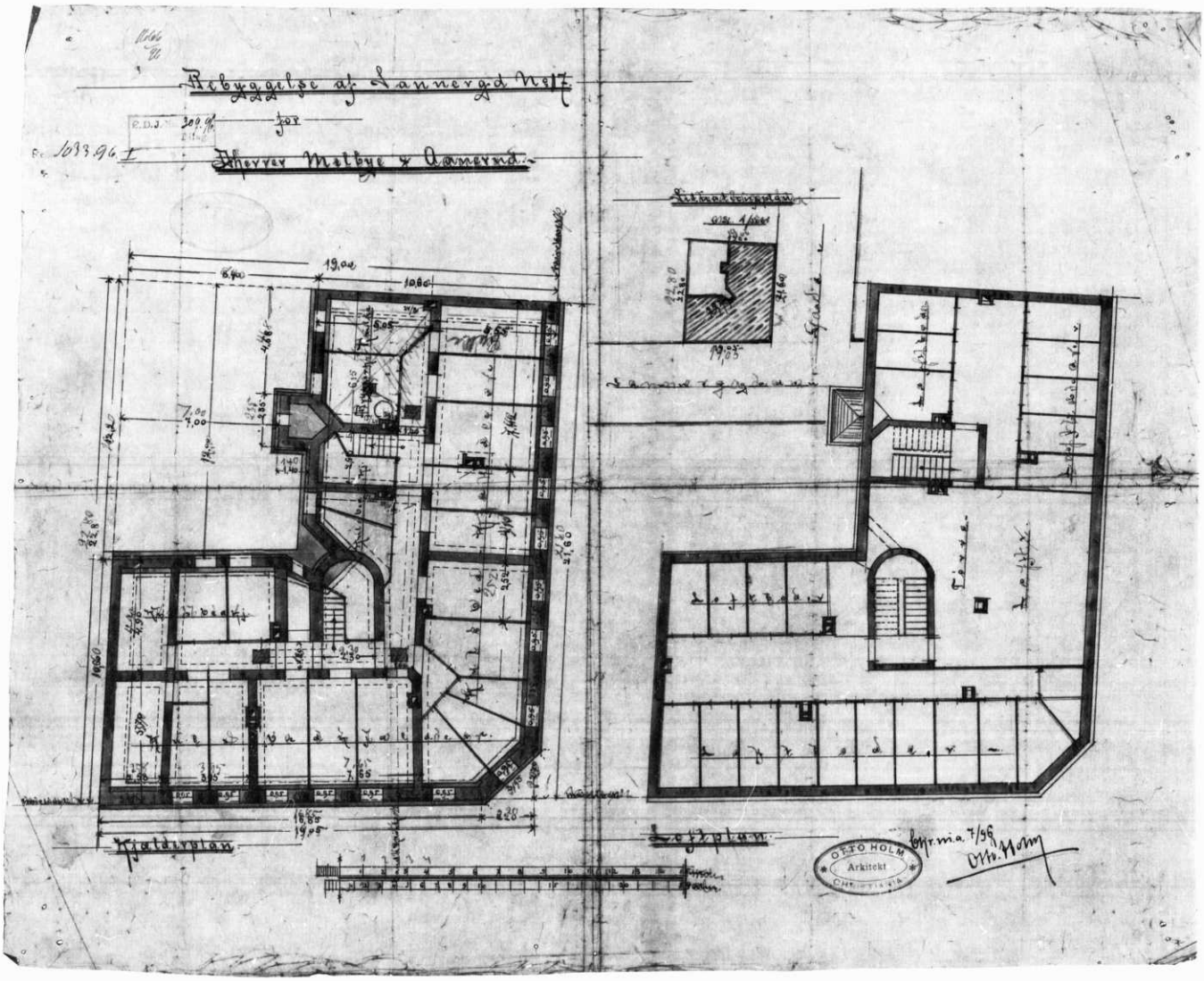
Bebyggelse af Jonnergd. 11 & 17.

Lov

Arkitekt Mellbye & Jonnevold.

1037.96. I




Ombygning af Lønnergd. No 17
for
Overv. Mathye x Gamevnd.
Kjøldrplan
Loftsplan
OTTO HOLM
Arkitekt

SANNERGATEN NR. 17

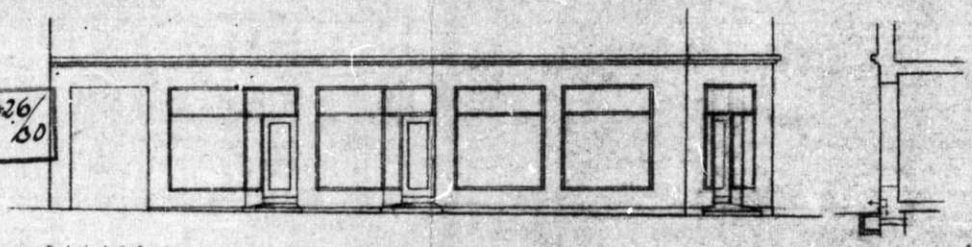
BUTIKKINNREDNING M= 1/100.

[illegible] RØRES
LAMPEPKT.
STIKKONTA.

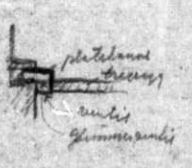
Bygn. chefens j.nr.: 2026/30
mottatt: 30 NOV. 1931

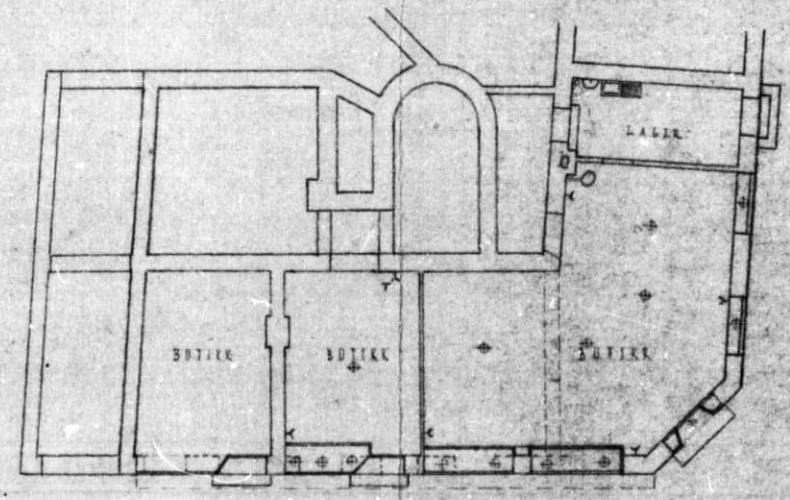
NEDFOTOGRAFERT- 19 X

B29

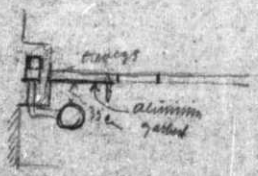


FASADE





PLAN.





ENTRÉ
I 2DE ETASJE

Trapp

OSLO, MARS 1931.

ARKT. EINAR NIELSEN
MYRVEIEN 5. TLF 17492.

Sammy Lee

10/31/1937

Inn. W. C.

A N M E L D E L S E .

Tegning
Statisk beregn.

Ø.D. BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 1031/37 * OSLO *

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. W.C.s

på matr.-nr. 17 Sannergaten

Innlevert 11. juni 1937 Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 12-6-1937.

E. Skjeldrum

GM/VW.

Ad: 17 Sannergaten.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Det anmeldte antall vannklosetter anbefales godkjent, idet man forutsetter at småleilighetene med tiden slåes sammen så det kun blir 2 leiligheter eller butikker om hvert klosett.

Alt infisert byggverk må fjernes og bingen omhyggelig renses. Bingen må ventileres, og uttaksåpningen mures igjen. Vannklosettrummene må kunne opvarmes, og forøvrig må de gjeldende forskrifter følges.

Byggeinnsp. 17 JUN. 1937

Oslo helseråd den 18. juni 1937.

Efter bemyndigelse

Axel Stein

Kfd. til innstilling.
Oslo 19. juni 1937. E. Skjeldrum

Bygningsinsp.

Bgv. bl. 24 X.36. 3000.

Ö/MS.
J.nr. 1031/1937.

Ad: 17 Sannergaten.

Tilbakesendes herr bygningsdhefen.

Anmeldelsen anbefales godkjent i henhold til helserådets påtegning.

Ansvarserklæring for det bygningsmessige arbeide må innsendes.

Oslo den 23.juni 1937.

Th. S. Hoff

J.K. ianl. beregning.
Oslo 25. juni 1937. E. Strandsen

Tilbakesendes ha. begge. dokum
Til begge. og tegn. dat grunnbetongplate
i W.C. rom, istdf at bunnlist.

Oslo 26/6 37.
E. Pettersen

Godkjennes som innstillet.
Ingeniørens Helserådets påtegning meddeles.

Oslo 28. juni 1937.

A. Skilland

Medd. 29/6-37.

E. Strandsen

v/ DC 3 ang anev. rel.

Oversendes Oslo Helseråd til berigtigelse.

Oslo 4/2-38

T.S. Fem

SB/VW.

Ad: 17 Sannergaten.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 12. februar 1938.

Efter bemyndigelse

Odd Lund

Bygn. direktør
mottatt: 14 FEB. 1938

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
JNr. 001046 15. FEB. 1938
RØRLEGGERAVD.

Kjendt dag.

Oversendes Oslo Vand og kloakvesen med forespørsel om rørlagger-arbeidet er i orden.

Oslo 12/2-38

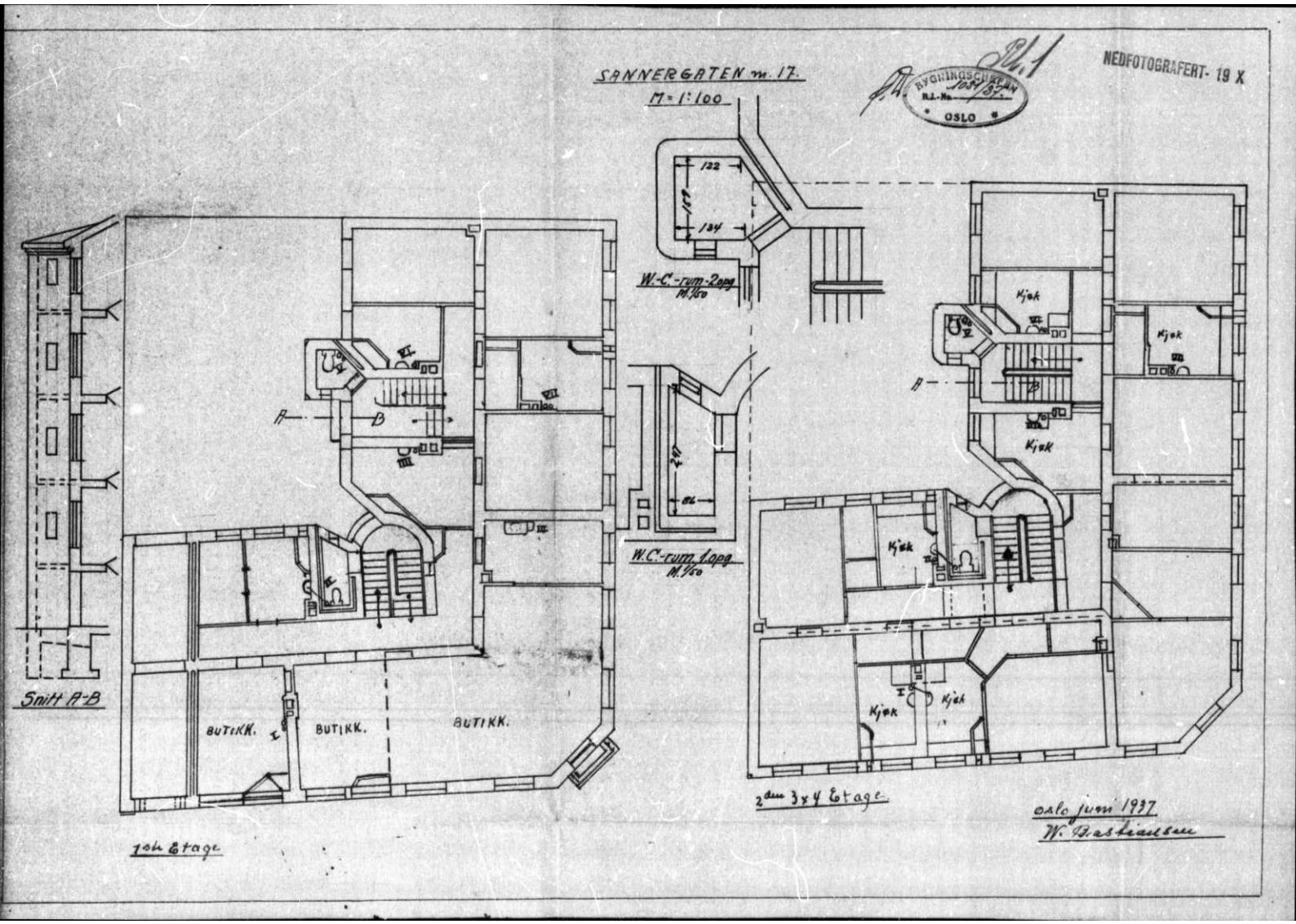
T.S. Fem

J. nr. 1676 /1938
Matr. nr. 17 Sannergaten

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren i 1ste distrikt.
Rørleggerarbeidet er besiktiget og godkjent.
Oslo vann- og kloakkvesen, den 28/2 1938
Efter bemyndigelse

Ekberg

Bygn. direktør
mottatt: 28 FEB. 1938


SANNERGATEN nr. 17.
M = 1:100
BYGNINGSCHEFEN
OSLO
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
W.C.-rum 2 opg
W.C.-rum 1 opg
Kjøk
BUTIKK.
BUTIKK.
BUTIKK.
Snitt A-B
1ste Etage
2den 3 x 4 Etage
oslo juni 1937

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 29.08.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201215374-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jenny Josefine Holen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANNERGATA 17	Eiendom:	227/337/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Sannergata 17	Adresse:	Sannergata 17, 0557 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - SANNERGATA 17

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 28.08.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

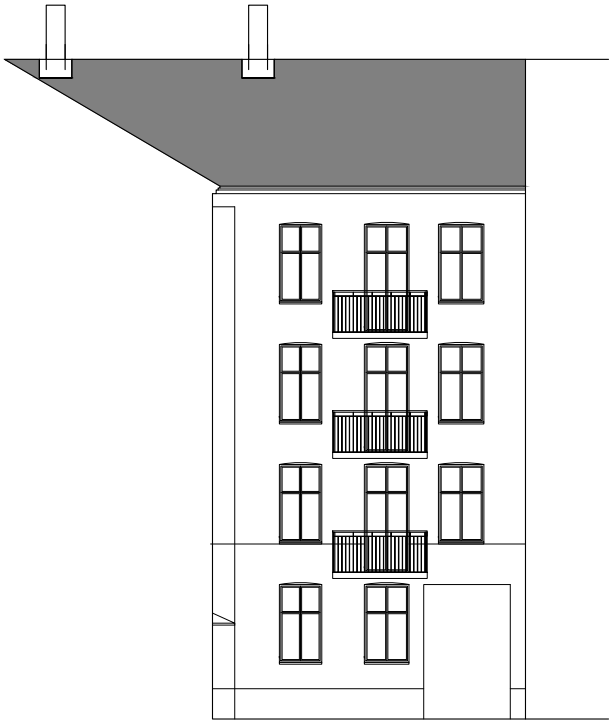
Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring – Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.08.2013 av:

Jenny Josefine Holen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang
Kopi til: Borettslaget Sannergata 17, Sannergata 17, 0557 OSLO, reminilsen@gmail.com

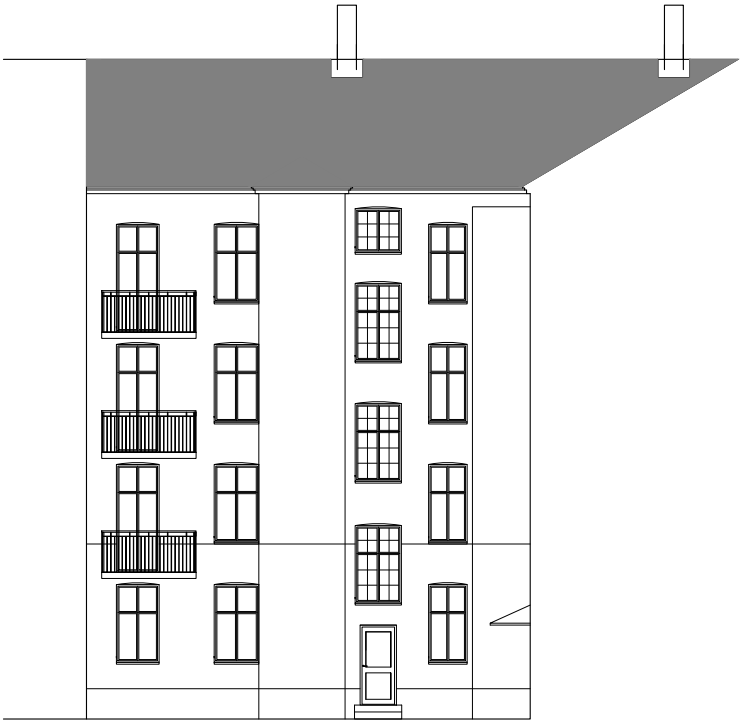


FASADE 2

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	SANNERGATA 17				
Tegning	NY SITUASJON - FASADER				
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon	
11.10.2012	ALF	B-team FG	1:100		
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign			
B1235-03					
Prosjektnivå	Godkjent for ansvarsrett				
Byggesøknadstegninger					

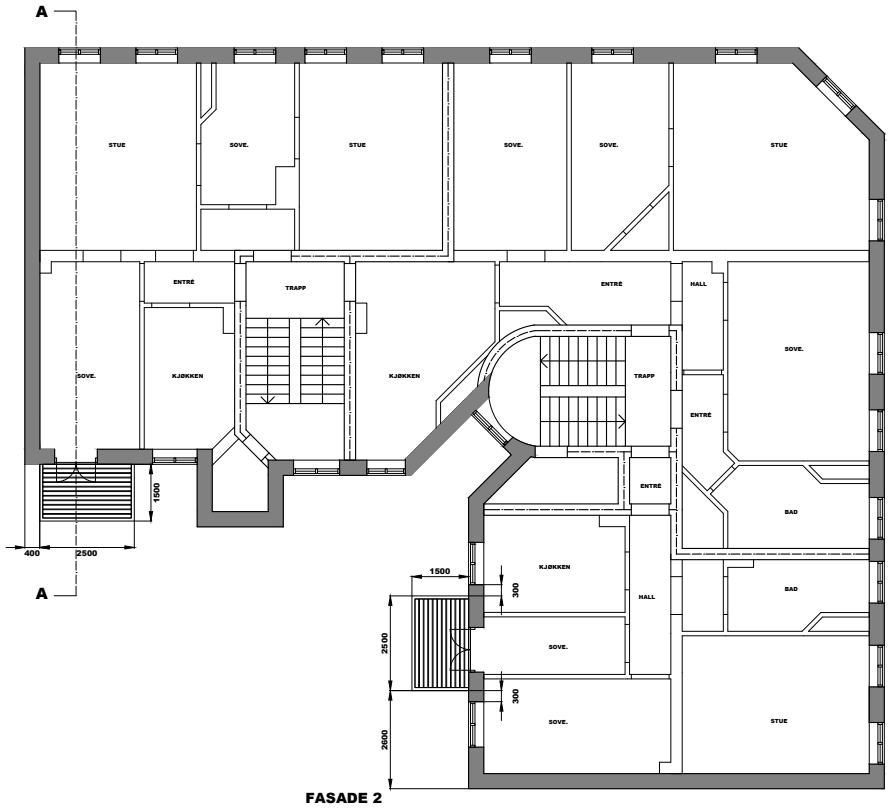
Rådgivende av Norsk Standard Institutt (NSI) Medlem av Norsk Standard Institutt (NSI) +47 22 29 10 70 NO 979 606 683 MVA Bankgiro 92000674360 Org.nr. 979 606 683 MVA Mari Fredrik Gravdahl



FASADE 1

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	SANNERGATA 17				
Tegning	NY SITUASJON - FASADER				
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon	
11.10.2012	ALF	B-team FG	1:100		
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign			
B1235-02					
Prosjektnivå	Godkjent for ansvarsrett				
Byggesøknadstegninger					



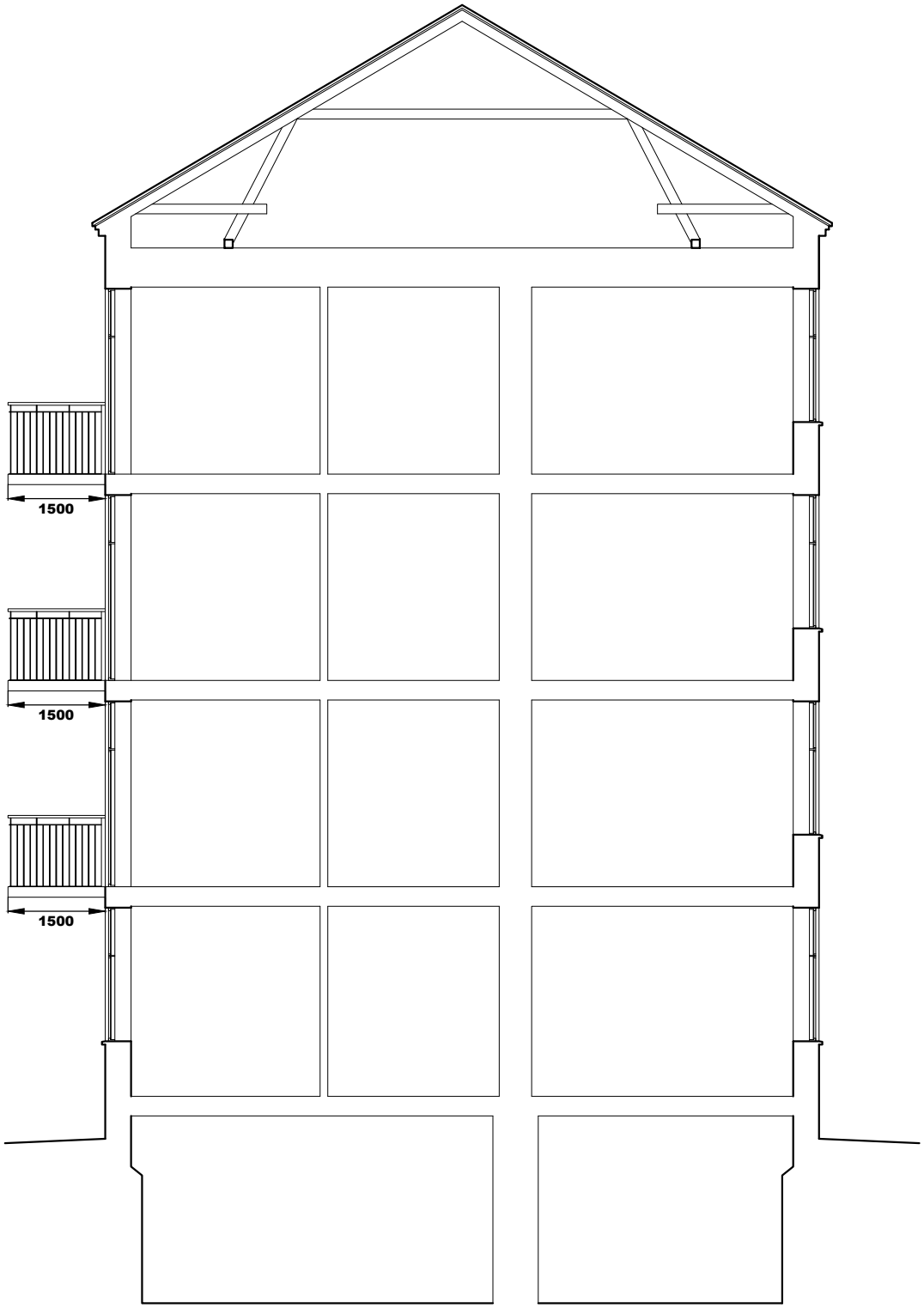
FASADE 1

FASADE 2

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	SANNERGATA 17			
Tegning	NY SITUASJON - PLAN			
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon
11.10.2012	ALF	B-team FG	1:100	
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign		
B1235-01				
Prosjektnivå	Godkjent for ansvarsrett			
Byggesøknadstegninger				

Rådgivende as
Thorvald Meyersgate 42B
0553 Oslo
post@b-team.no
+47 22 20 10 75
+47 22 20 10 76
NO 979 606 663 MVA
Bankgiro 52000247484
Mari Fredrik Tønsberg



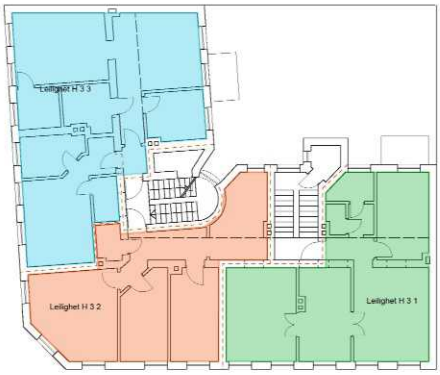
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	SANNERGATA 17			
Tegning	NY SITUASJON - SNITT			
Orginaldato 11.10.2012	Tegnet av ALF Dato/Sign	Godkjent B-team FG Dato/Sign	Målestokk 1:100	Revisjon
Tegningsnr B1235-04				
Prosjektnivå Byggesøknadstegninger		Godkjent for ansvarsrett		

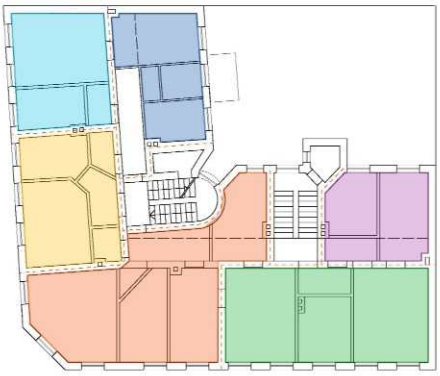
Balkongteam as
Trondheimsveien 426
0953 Oslo
post@balkongteam.no
+47 22 25 15 75
+47 22 25 15 74
NO 979546483 MVA
Bankgiro 50050676800
www.balkongteam.no
Repr Fredrik Granberg



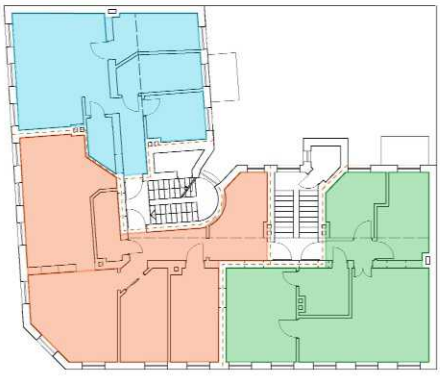
3. etasje før sammenslåing
Seks leiligheter



3. etasje etter sammenslåing
Tre leiligheter



4. etasje før sammenslåing
Seks leiligheter



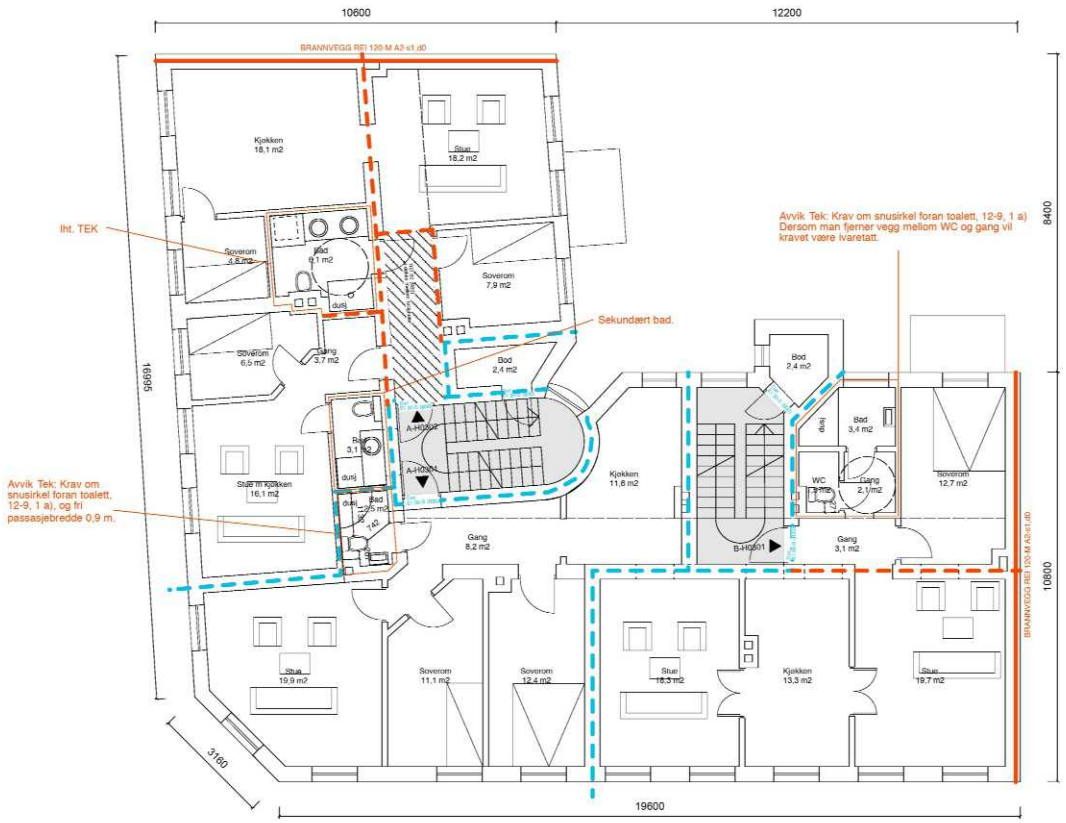
4. etasje etter sammenslåing
Tre leiligheter

NB! IKKE BYGGETEGNING. ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET.

BYGGHERRE	Sannergata 17 Borettslag Sannergata 17 0557 Oslo
Prosjekt	180 Sannergata 17
Tegning	Diagram sammenslåing 3. og 4. et
Tegning Nr.	
Mål	1:200 (A3)
Dato	21.04.14
Sign.	O.E.S.
Kontr.	A.E.

Eriksen Skajaa Arkitekter

Eriksen Skajaa Arkitekter AS
St. Halvards Plass 1
0192 Oslo, NO



3. ETASJE

Nytt leilighetsskille EI 60 (B60)

Tidligere leilighetsskille

NB! IKKE BYGGETEGNING. ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET.

A	23.11.16	Møblere bad

BYGGHERRE
Sannergata 17 Borettslag
Sannergata 17
0557 Oslo

Prosjekt	180 Sannergata 17
Tegning	Plan 3 ny
Tegning Nr.	
Mål	1:100 (A3)
Dato	21.04.14
Sign.	O.E.S.
Kontr.	A.E.

Eriksen Skajaa Arkitekter AS
St. Halvards Plass 1
0192 Oslo, NO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ERIKSEN SKAJAA ARKITEKTER AS
St. Halvards plass 1
0192 OSLO

Dato: 28.03.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201600201-13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Celine Jødal	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANNERGATA 17	Eiendom:	227/337/0/0
Tiltakshaver:	SANNERG 17 BORETTSLAGET	Adresse:	v/Hanne Eikeland, Sannergata 17A, 0557 OSLO
Søker:	ERIKSEN SKAJAA ARKITEKTER AS	Adresse:	St. Halvards plass 1, 0192 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Sammenføyning av bruksenheter

Tillatelse til tiltak - Sannergata 17

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om sammenslåing av leiligheter, mottatt 05.01.2017. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4.

Vi gir dispensasjon fra:

- **Byggteknisk forskrift (TEK 10) § 12-9 (1) Utforming av tilgjengelig bad og toalett**

Ansvarlig søker har ikke varslet naboene eller gjenboerne fordi tiltaket etter ansvarlig søkers vurdering ikke eller i liten grad berører naboenes og gjenboernes interesser, jf. pbl. § 21-3 andre ledd.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Bygget tiltaket omfatter er en murgård fra 1890-tallet. Bygningen har kjeller, fire etasjer og loft. Bygningen er lokalisert i bydel Grünerløkka.

Det er søkt om sammenslåing av leiligheter og etablering av bad. Tiltaket omfatter del av 1. etasje og hele 2., 3. og 4. etasje.

Leiligheter slås sammen slik at det blir totalt tre leiligheter i hver etasje. Toalettene fjernes fra oppgangene og det etableres bad i hver leilighet. Boder i kjeller og på loft sammenslås. Tiltaket medfører endring av bærende konstruksjoner og brudd på brannskille.

Tiltaket er allerede utført.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er regulert til hovedformål *bebyggelse og anlegg (eksisterende)* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan for *Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune*, S-2255, vedtatt 28.07.1977 er i sin helhet opphevet for den aktuelle eiendommen, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Eiendommen er registrert på *Byantikvarens gule liste* over verneverdige kulturminner og kulturmiljøer i Oslo.

Tidligere saksbehandling

Tiltaket ble omsøkt i 1997. Igangsettingstillatelse ikke ble omsøkt/gitt innen 3 år etter at rammetillatelsen ble gitt, og tillatelsen falt dermed bort.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vurdering av plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets kvaliteter

Tiltakets tekniske kvaliteter

Tiltaket omfatter sammenslåing av eksisterende leiligheter og etablering av bad i hver leilighet. Tidligere toaletter i trappeoppgangene fjernes.

Alle boenhetene i bygget er større enn 50 m^2 (BRA) som følge av sammenslåingen.

Etter forskriften (TEK 10) skal alle boenheter ha minst ett bad og toalett som er utformet i henhold til § 12-9.

Det etableres 11 bad, herunder ett sekundært. Kravet gjelder således for ti av badene, hvorav tre av leilighetene har bad iht. forskriftens krav. Øvrige bad er avhengig av dispensasjon fra kravet.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med byggteknisk forskrift (TEK 10) § 12-9 og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Vi viser til søkers dispensasjonsbegrunnelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra forskriften (TEK 10) § 12-9 (1) hva gjelder utforming av tilgjengelig bad og toalett

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensikten med de målgitte kravene er å sikre at man kan benytte toalett med rullestol og eventuelt rullator. Krav om fri plass til snusirkel foran toalett er gitt for å sikre at person i rullestol eller rullator lett kan komme til og benytte toalettet. Plassen vil forøvrig også være hensiktsmessig for foreldre som skal hjelpe barn på toalettet, muliggjøre plass til stellebord og lignende.

Sammenslåingen og etablering av bad i hver boenhet vurderes av etaten å gi bedre boliger og brukbarhet enn sist godkjente løsning. De nye boenhetene er alle større enn 50 m^2.

Etter en konkret vurdering finner vi at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelen med å gi dispensasjon er tiltaket i sin helhet medfører mer tilgjengelige og brukbare leiligheter enn sist godkjente situasjon. Ulempen med å gi dispensasjon er at enkelte mennesker ikke kan benytte badet og toalettet i disse leilighetene.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Produktdokumentasjon og vesentlige mangler

Vi forutsetter at produkter som blir benyttet i byggverket, har nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produktene som faktisk blir benyttet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Dersom det ved kommunalt tilsyn blir avdekket vesentlige mangler ved byggverket, produkter i byggverket eller produktdokumentasjon, må kommunen vurdere om vi kan gi eller om vi må trekke tilbake den midlertidige brukstillatelsen / ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201600201			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1 etasje		23.11.2016	10/6
Plan 2 etasje		23.11.2016	10/7

Plan 3 etasje		23.11.2016	10/8
Plan 4 etasje		23.11.2016	10/9

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar, kontroll og tilsyn

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201600201	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
979364857 COWI AS	KONT - Kontroll av PRO brannkonsept - Tiltaksklasse 2
996066797 ERIKSEN SKAJAA ARKITEKTER AS	SØK - Ansvarlig søker - Tiltaksklasse 2 PRO - Arkitekturprosjektering - Tiltaksklasse 2
958249799 FIRESAFE AS	KONT - Kontroll av eksisterende utførelse brannsikkerhet (gjennomføringer i forbindelse med våtrom) - Tiltaksklasse 2 PRO - Prosjektering av branntetting - Tiltaksklasse 2 UTF - Branntetting av gjennomføringer - Tiltaksklasse 2
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO - Brannkonsept mindre ombygging - Tiltakslasse 2 KONT - Kontroll av eksisterende utførelse konstruksjonssikkerhet - Tiltaksklasse 2 PRO - Prosjektering av konstruksjonssikkerhet - Tiltaksklasse 2
996380513 SATS BYGG AS	UTF - Bygningsmessige arbeider, montering av branndører - Tiltaksklasse 2

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Plan- og bygningsetaten har krevd uavhengig kontroll

Vi har krevd uavhengig kontroll for UTF av allerede utførte arbeider. Dette er hjemlet i pbl. § 24-1 bokstav b, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 14-3. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i pbl. § 24-2, jf. SAK10 § 12-5.

Plan- og bygningsetaten vurderer tilsyn

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Klageadgang

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

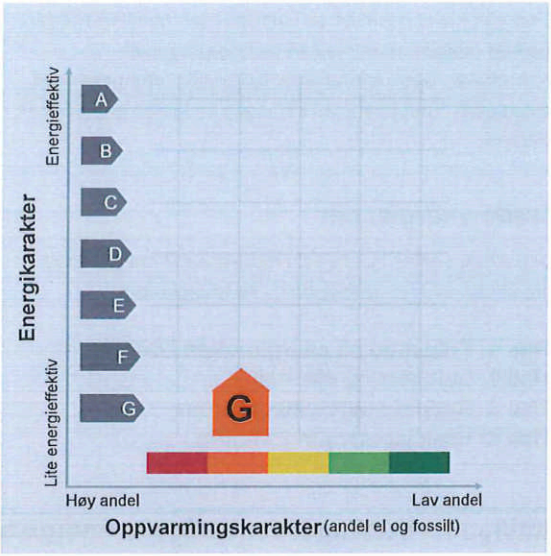
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.03.2017 av:

Celine Jødal - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
SANNERG 17 BORETTSLAGET, v/Hanne Eikeland, Sannergata 17A, 0557 OSLO, sannergata17@gmail.com

ENERGIATTEST

Adresse	Sannergata 17A
Postnummer	0557
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	337
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80565836
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-174928
Dato	30.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 20 716 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 465 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	9 000 liter ved

Sannergata 17A

Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 300 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	17 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 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 2.3 km

BARNEHAGER

Barnas Hus barnehage (0-5 år) 181 barn	4 min 0.3 km
Hallenparken barnehage (1-5 år) 88 barn	4 min 0.3 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år... 69 barn	5 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 2025

VARER/TJENESTER

Kiellands Hus	10 min
Apotek 1 Ringnes Park Senter	3 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

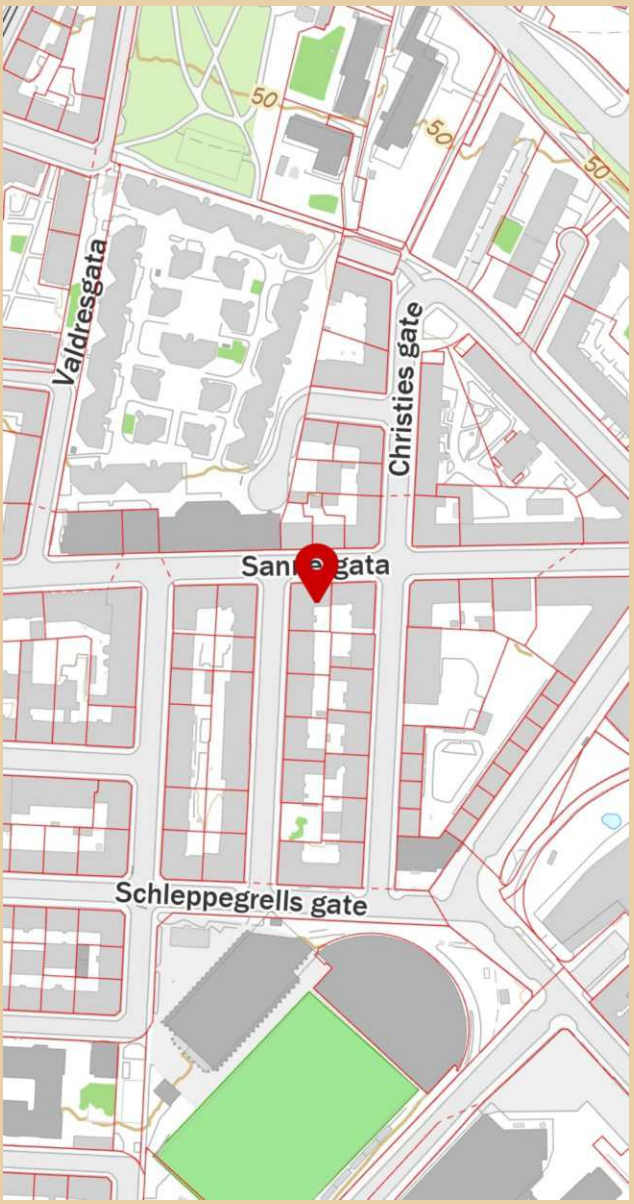
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

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 2025

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 17A, 0557 Oslo
Gnr. 227, Bnr. 337, andelsnr. 8 i BORETTSLAGET SANNERG 17 , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154251053

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Erling Beck

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 926 53 000

E-post: erling.beck@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.
