

# Sannergata 9

Nabolaget Birkelunden - vurdert av 201 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

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



## Offentlig transport

🚶 Sannergata Linje FB5A, FB5B, 21	2 min 🚶 0.2 km
🚶 Biermanns gate Linje 11, 12, 18	3 min 🚶 0.3 km
🚶 Carl Berners plass Linje 5	14 min 🚶 1.1 km
🚶 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	23 min 🚶 1.8 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 🚶 2.2 km

## Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	4 min 🚶 0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 🚶 0.4 km
Hersleb videregående skole	15 min 🚶



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 75/100

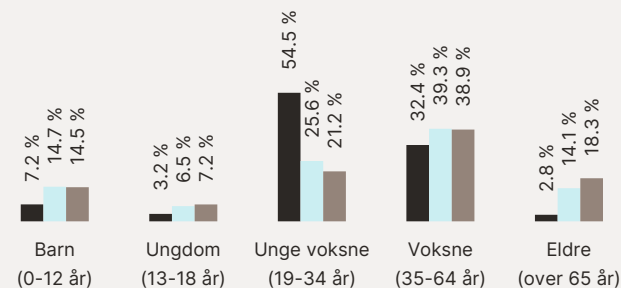


Kvalitet på skolene  
Bra 71/100



Naboskapet  
Høflige 62/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Birkelunden	2 188	1 367
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 72 barn	3 min 🚶 0.3 km
Hallenparken barnehage (1-6 år) 88 barn	5 min 🚶 0.4 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	4 min 🚶 0.4 km

## Dagligvare

Coop Extra Sannergata PostNord	0 min 🚶 0 km
Meny Ringnes Park	2 min 🚶

## Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud  
Veldig bra 95/100



Matvareutvalg  
Stort mangfold 90/100

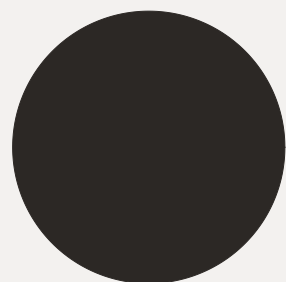


Shoppingutvalg  
Meget bra 87/100

## Sport

⊕ Grünerløkka skole Aktivitetshall, ballspill	4 min	0.3 km
⊕ Hallenhagen Ballspill	5 min	0.4 km
🚶 SATS Ringnes Park	3 min	
🚶 SATS Ila	6 min	

## Boligmasse



■ 100% blokk

«Her finnes alt! Hovedstaden i hovedstaden.»

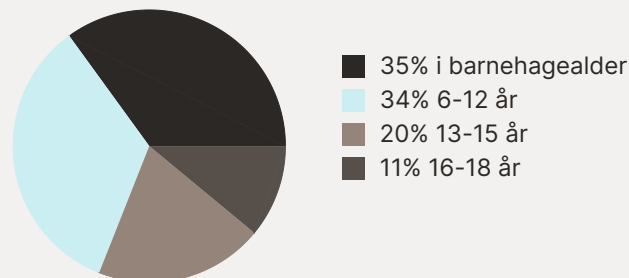
Sitat fra en lokalkjent



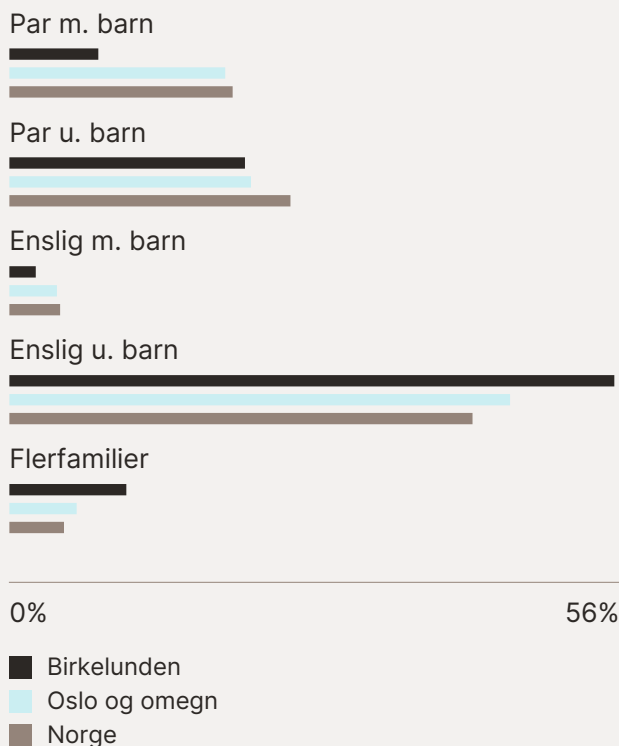
## Varer/Tjenester

📍 Kiellands Hus	8 min
📍 Apotek 1 Ringnes Park Senter	2 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

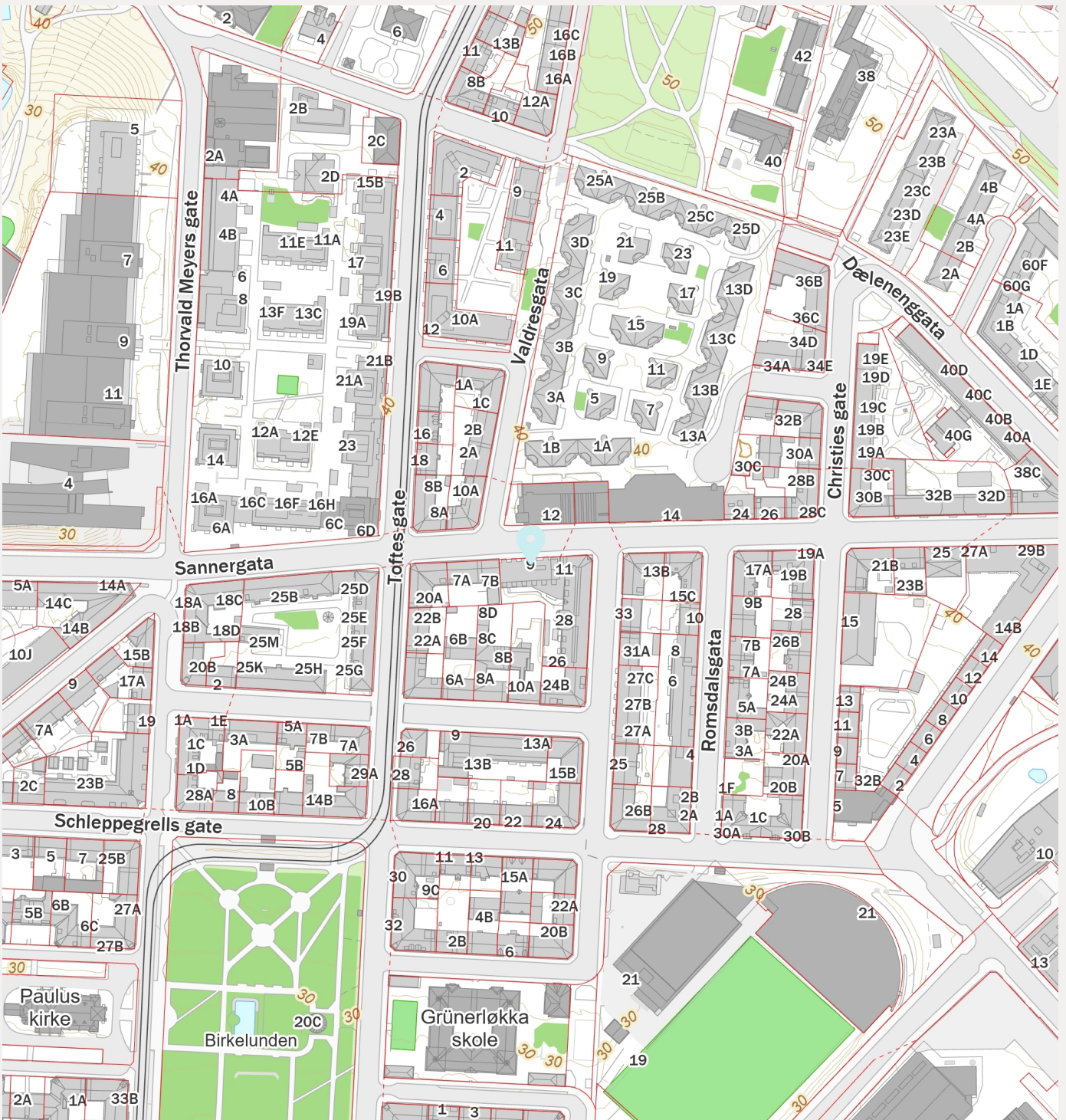
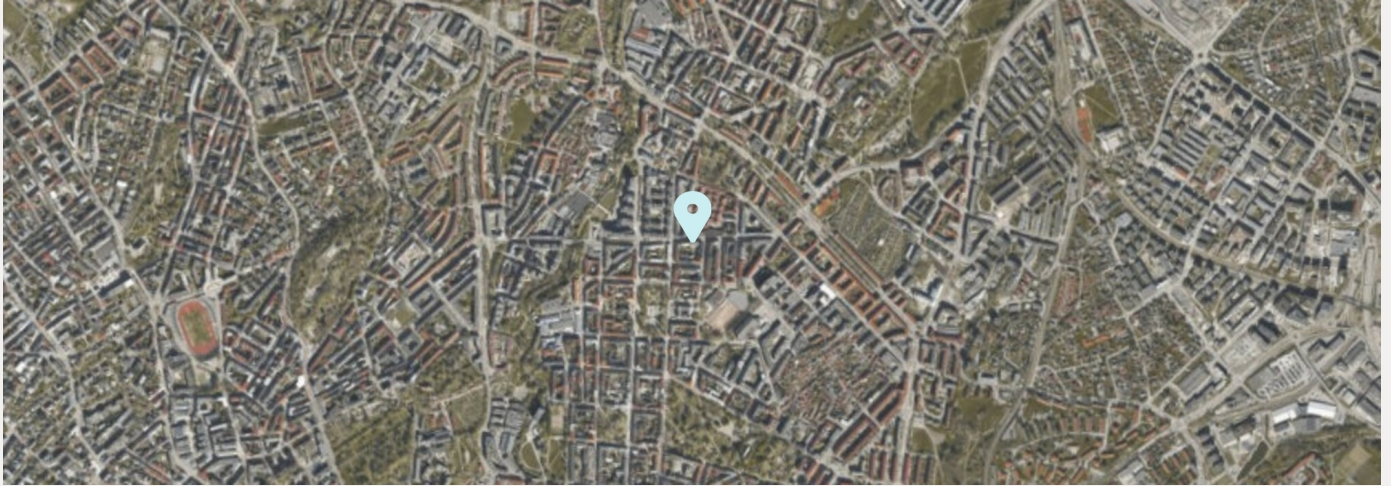


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	0%	4%



# Tilstandsrapport

## Selveierleilighet

Sannergata 9  
0557 OSLO  
Gnr./Bnr.: 228/291  
Oslo kommune

Rapportdato: 07.04.2026  
Befaringsdato: 01.04.2026  
Referansenummer: 15081006

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 31 m<sup>2</sup> (BRA-i: 26 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 31 m<sup>2</sup> (BRA-i: 26 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS

-  Tlf: 41414128
-  [www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)
-  E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

### Utførende bygnings sakkyndig:

-  Rodrigo Peña
-  41279039

# Rapportens innhold

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

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

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

## Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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



## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



## TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



## TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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



## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



## TG IU Ikke undersøkt

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



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

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

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	01.04.2026
Referansenummer	15081006
Meglerforetakets oppdragsnummer	16-26-0111
Hjemmelshaver/selger	Rafael Sandberg Zarychta
Bygningssakkyndig inspektør	Rodrigo Peña
Tilstede på befaringen	Rafael Sandberg Zarychta
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	07.04.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Sannergata 9
Postnummer/sted	0557 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	228/291
Seksjonsnr.	24
Tomt	Eiet tomt: 1698 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2003		

### Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende i bydel Grünerløkka, i Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet internstier, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

### Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2003. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning, fasadeplater og synlig murverk. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

### Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av gulvvarme/varmekabler i badetrom og radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral).

### Boligen inneholder

Leiligheten består av: entré, bad, soverom, kjøkken med åpen løsning og stue. Adkomst til balkong fra stue.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Vann tett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	10	
Andre rom		Overflate himling	10	
		Overflate vegg	10	
		Overflate gulv	10	
Yttervegger inkl. fasader		Ytterkledding (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	11	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	
		Ytterdører og omramming	11	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

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

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

### Lovlighet

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

### Skjønnsvurderinger

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



# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
6.etasje	26			26	5
	Entré, bad, soverom, kjøkken med åpen løsning og stue.				Balkong
Kjelleretasje naboblokk		5		5	
		Bod			
SUM	26	5		31	5
<b>Total bruksareal: 31 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er på tilfeldige steder i leiligheten oppmålt til 2,21 meter på bad, og 2,43 meter i øvrige rom.

Leiligheten disponerer i tillegg en bod i kjeller i naboblokk på 5m<sup>2</sup> (BRA-E).

Utgang fra stue til balkong på 5m<sup>2</sup> (TBA).

# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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




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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklærings skjema	Fremlagt egenerklærings skjema signert og datert den 30.03.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plantegning fra byggeår datert den 23.12.2002. Fremlagt fasadetegning fra byggeår datert den 23.12.2002. Fremlagt snittegning fra byggeår datert den 23.12.2002.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Følgende dokumentasjon over arbeider utført de siste fem år er fremlagt: Fremlagt skriftlig bekreftelse fra utførende, vedrørende kjøkken, datert den 29.01.2025. Fremlagt faktura vedrørende ny servent bad, datert den 12.06.2025. Fremlagt bildedokumentasjon på oppføring av vegg mellom stue og sov (utført av eier).
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV dokumentasjon vedrørende leiligheten, datert mars 2003.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. Det er fremlagt to stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført, datert 07.04.2025 og 08.04.2025.

# Rapport

## Våtrom - Baderom

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt flate i himling. Vegghengt servantinnredning. Speil med overlys. Dusjhjørne med forheng. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør og plast. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerstammer for rør-i-rør i inspeksjonsluke i himling.


 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Fallforhold rundt sluk - Lekkagesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon	
 TG 2	Overflater vegger	Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjonen. Hullene er tettet med tettemasse, men det kan ikke verifiseres ved visuell inspeksjon alene om løsningen gir tilstrekkelig fuktsikkerhet. Konsekvens er risiko for utettheter. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
	Overflater gulv	Det er registrert bom (hulrom med påfølgende riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser i dusjonen. Konsekvens er at forholdet kan skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Sanitærutstyr og innredning	Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte mindre skader (svelleskader og lignende). Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.
 TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av våtrommets utforming, røropplegg kjøkken, kjøkkeninnredning og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad




## Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2025. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør og plast. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning	

## Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør. Vanninntaksrør i plast. Leilighetens stoppekraner er plassert under kjøkkenbenk og inspeksjonsluke på bad. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Fordelerstammer for rør-i-rør plassert på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er i hovedsak oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral. Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken og våtrom, plassert på utenfor.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Innvendig stoppekran - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.) - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)
-  TG 2 Fordelerskap og fordelerstammer Inspeksjonsluke for fordelerstammer har ikke avrenning til rom med sluk, eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at eventuelle lekkasjer fra fordelerskapet ikke synliggjøres, og kan medføre risiko for fuktskader i tilliggende bygningsdeler. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
-  TGIU Innvendig stakeluke Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.





Innvendig stoppekran -  
Leilighetens stoppekraner



Fordelerskap og fordelerstammer  
- Fordelerstammer/stoppekraner  
bad

## Andre rom

Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Innerdører - Ventilasjon
-  TG 2 Overflate himling Himlingsflate over kjøkkeninnredning bærer preg av ufagmessig utførelse. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
- Overflate vegg Veggoverflater på oppført vegg mellom stue/soverom bærer preg av ufagmessig utførelse. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
- Overflate gulv Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise åpninger/gliper i skjøter og overganger, samt enkelte skader. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring eller utskifting der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)



Etasjeskiller av betong.

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- 6.etasje
-  TG 1 6.etasje
- Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetmåling i stue/kjøkken, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stue/kjøkken er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5mm.
- Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.


## Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning, fasadeplater og synlig murverk.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflatebehandling - Synlige skjevheter eller deformasjoner
-  TG 2 Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)
- Fasadeplater er stedvis sprukket. Konsekvens er at det kan oppstå vannoppsamling i sprekker, som kan øke vedlikeholdsbehovet, og kan redusere levetiden til fasadeplater. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende tiltak, lokale reparasjoner eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.


## Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkongdør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår).

-  TG 2 Vinduer og omramming
- Vinduer viser tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvensen er at bygningsdelen med slitt overflatebehandling gir nedsatt beskyttelse mot fukt og kan føre til nedbrytning av trekonstruksjoner. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.
- Ytterdører og omramming
- Det registreres følgende avvik på balkongdør:
- Balkongdør viser tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvensen er at bygningsdelen med slitt overflatebehandling gir nedsatt beskyttelse mot fukt og kan føre til nedbrytning av trekonstruksjoner. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

## Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 5m<sup>2</sup>. Rekkverkshøyde er målt til 1,26 meter. Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk av metall. Balkongen har utvendig stikkontakter.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

# Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

## Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Nei.

## Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

## Spørsmål stilt til eier

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

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

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

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja.

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

Nei.

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

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

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

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

Nei.

## Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert i entré.

Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

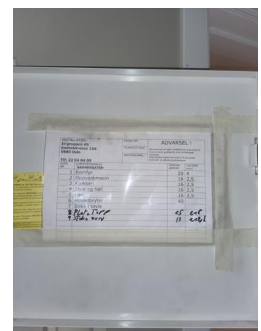
Nei.

## Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

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



# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

## Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Det er registrert mindre avvik mellom byggetegningene og dagens bruk av arealer. Dette gjelder oppføring av vegger som danner soverom. Rommet tilfredsstillende kun enkelte preaksepterte ytelser for ett soverom, grunnet størrelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon om dette er godkjent i kommunen. Forholdet bør undersøkes videre.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at soverom ikke tilfredsstillende alle preaksepterte ytelser for soverom, er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, og det kan bli nødvendig å søke om godkjenning i ettertid. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

## Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

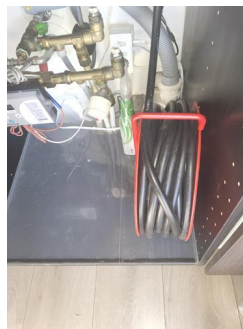
Ja.

### Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

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

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

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



# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

## Radon

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

### Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

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

## Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

### Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

## Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningsfagkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningsfagkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfagkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

## Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningsfagkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

## Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

## Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

## Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

## Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

## Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

## Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

## Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

## Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfagkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

## Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningsfagkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

## Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

## Gyldighet

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



.....  
Signatur bygningsfagkyndig:

Mobil: 41279039

# Egenerklæring

Sannergata 9, 0557 OSLO

30 Mar 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sannergata 9	Sannergata 9	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Jeg har bodd der og brukt den siden 01.04.2025, og har også leid den ut i perioder under dette dette.

Før 01.04.2025 ble den leid ut fast fra tidspunktet jeg kjøpte boligen.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 89630757

## Informasjon om selger

---

Selger

Zarychta, Rafael Sandberg

## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt baderomsmøbel

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Montera

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



8 Er det utført arbeid med drenering?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

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

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerpakke

---

### Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 48764181**

# Egenerklærings skjema

Name

Rafael Håkon M Zarychta

Date

2026-03-30

Identification



Rafael Håkon M Zarychta



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Rafael Håkon M Zarychta

30/03-2026  
10:03:18

BankID OIDC  
High

Grünerløkka Eiendomsmegling AS  
Schala & Partners avd. Grünerløkka v/Caroline Engebråten Kopperstad  
Postboks 2030 Grünerløkka, 0505 OSLO  
E-post: ck@schalapartners.no

Deres ref.: 16260111 .

Vår ref.: 7093-1-24

Dato: 15.05.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Sannergaten 9-11  
Organisasjonsnr: 989545361  
Seksjonseier: Zarychta, Rafael Sandberg  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 24  
Adresse: Sannergata 9, 0557 OSLO  
Seksjonsnummer: 24  
Gnr. 228  
Bnr. 291

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 89630757.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Seksjon 36 (garasjeseksjon) er et tingsrettslig sameie som eies i fellesskap av de som har kjøpt plass. 14 garasjeplasser kan selges til hvem som helst, også utenfor sameiet. Der selger av boligseksjon også har garasjeplass må det fremkomme av eierskiftemeldingen til forretningsfører hvem ny eier av garasjeplassen skal være. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. Faktura sendes kjøper. Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: [obos.no/obos-nokkel/](https://obos.no/obos-nokkel/) kategori garasje i felleskostnader øked med 15% fra 1 aug. 24 kapital innkalling ihht årsmøtevedtak. gjelder kun august, sept. okt mnd 2024

## Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98208029444  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 6,83%  
Restsaldo 5 970 230,00  
Innfrielsesdato: 30.06.2051  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
Administrasjonsavtale: Nei

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

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 726,00,-

Herav:

Pr. dags dato

Evt. fremtidig endring:

Felleskostnad BO	1 226,00
Brensel BO	278,00
Internett BO/B2	222,00

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

#### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	193,-
Fradragsberettigede kostnader:	13,-
Annen formue:	4 847,-
Gjeld:	0,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98208029444
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

#### For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

##### Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

##### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

##### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Said Bitta pr. e-post: [said.bitta@obos.no](mailto:said.bitta@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

##### Annen informasjon:

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

##### Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Christian Håkedal, e-post: [sannergaten9-11@styrerrommet.no](mailto:sannergaten9-11@styrerrommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



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

## VEDTEKTER FOR SAMEIET SANNERGATEN 9-11

Med endringer i sameiermøte 21.04.2010, 25.02.2013

### 1. Navn/formål/eiendommen

Sameiets navn er Sameiet Sannergaten 9-11, beliggende på eiendommen gnr. 228, bnr. 291 i Oslo kommune.

Eiendommen består av et eldre bygg (Sannergata 11 C og Falsens gate 26 A og 28 B) og et bygg (oppført i 2003/2004, Sannergata 9) og er delt i 55 eierseksjoner, hvorav 53 er boligseksjoner, og 2 er næringsseksjoner. Næringsseksjonene S. 31 og 36 er henholdsvis butikk og garasje. Seksjonene 1-30 er boligseksjoner i bygget som er oppført i 2003/2004.

Det eldre bygget består av 23 boligseksjoner (seksjon 32-35 og 37-55) og 1 næringsseksjon. Nybygget omfatter en del av næringsseksjonen i 1 etasje (seksjon 31), 1 garasjeseksjon i kjeller og 30 boligseksjoner.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresser gjennom de vedtekter som er nedtegnet.

Reseksjonering/oppdeling av næringsseksjonen (seksjon 31-35) til flere seksjoner, både bolig og næringsseksjoner, kan ikke nektes av de øvrige sameierne. Sameierne plikter å medvirke til slik reseksjonering/oppdeling på forespørsel fra eier av en av næringsseksjonene (seksjon 31-35). Dette gjelder selv om reseksjoneringen skulle medføre endringer i sameiernes eierbrøk. Dog skal sameierne ikke påføres økte kostnader som følge av slik reseksjonering og/eller oppdeling.

Arealer som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesarealer med mindre de er definert som tilleggsarealer til en eller flere seksjoner i oppdelingsbegjæringen.

Fastsettelsen av sameiebrøkene bygger på bruksenhetens bruksareal BRA (inkluderer ikke tilleggsdel).

### 2. Organisering/råderett

Sameiet er organisert i 4 avdelinger. Hver avdeling er selv ansvarlig for kostnader som kun gjelder den enkelte avdeling. Øvrige kostnader fordeles iht. eierbrøk eller øvrige bestemmelser i vedtektene. Det føres resultatregnskap for hver avdeling.

Til hver sameieandel er knyttet rett til eksklusiv bruk av en seksjon med tilleggsarealer. Denne bruksretten følger sameiedelen og kan ikke skilles fra denne. Heller ikke på annen måte kan rettigheter i sameiet skilles for særskilt overdragelse eller bruk.

For øvrig har hver sameier full disposisjonsrett over sin eierandel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lover.

Boder er tilleggsarealer fordelt slik som angitt i oppdelingsbegjæringen.

### 3. Vedlikehold/fellesutgifter m.v.

#### 3.1. Vedlikehold

Hver sameier er forpliktet til å bekoste alt innvendig vedlikehold i sin seksjon/tilleggsareal. Herunder omfattes vedlikehold av egne vann og avløpsledninger frem til forgreiningspunkt inn til seksjonen, samt elektriske ledninger til og med egen sikringsboks.

Vedlikehold av fellesarealer skal forestås av sameierne i fellesskap, og kostnadene fordeles på sameierne slik det fremgår av pkt 3.2.

Styret kan gi påbud om vedlikeholdsarbeider der dette er påkrevet av grunner som vedrører felles interesser, eller som direkte berører en annen sameier.

### **3.2 Fellesutgifter**

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel).

Følgende utgifter fordeles av samtlige sameiere etter sameiebrøken:

- Forretningsførsel
- Kommunale avgifter (i den grad slike avgifter ikke faktureres direkte fra kommunen til en eller flere av sameierne)
- Forsikring, med mindre annet fremkommer av forsikringsavtalen.
- Fellesutgifter til tiltak/vedlikehold som ikke i hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonene til gode eller alene det eldre bygget til gode.

Fellesutgifter knyttet til de arealer som i hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonene til gode eller alene det eldre bygget til gode dekkes av de seksjonene som omfattes i henhold til den forholdsmessige sameiebrøk disse seksjonene i mellom. Dette gjelder alle utgifter til drift, vedlikehold og fornyelse av disse fellesarealer.

Følgende seksjoner 40, 41, 42, 43,47, 48, 49, 50, 53 og 54, skal dekke kostnadene til drift og vedlikehold av heisen i Falsens gate 28 B.

I den utstrekning det besluttes av styret eller det pålegges av offentlige myndigheter gjennomført vedlikehold eller andre tiltak som i all hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonen(e) til gode eller alene det eldre bygget til gode, skal kostnadene knyttet til sådant vedlikehold/tiltak alene bæres av den seksjonstype dette kommer til gode. Som sådanne utgifter omfattes, men ikke begrenset til, ansettelse av vaktmester for en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon m.v. Tilsvarende gjelder for øvrige fellesutgifter som i all hovedsak forårsakes eller er til nytte for en type seksjoner, f.eks. utgifter til abonnementsavgift for TV-anlegg dersom det kun er boligseksjonene som er tilknyttet anlegget.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. ESL § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

### **3.3 Vedlikeholdsfond**

Det kan innkreves et månedlig beløp (forskudd a konto i henhold til budsjett) fra den enkelte sameier til dekning av løpende fellesutgifter og fremtidige vedlikeholdskostnader mv.

### **3.4 Bygningsmessige arbeider**

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en beslutning av sameiet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av sameiet før byggemelding kan sendes. Dog kan eier av samleseksjonen for næring (seksjon 31- 35) iverksette innvendig ombygging av denne uten ytterligere godkjennelse av sameiet.

Andre byggearbeider / utskiftninger skal varsles til styret. Det forutsettes at kostnadene ved slike arbeider holdes adskilt mellom bolig og næringsseksjonene og mellom nybygget og det eldre bygget.

## **4. Ansvar**

For Sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig etter fordeling i henhold til pkt 3.2. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jf. ESL§24.

### **5. Skader /forsikring**

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen betaler sameieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold dekkes av sameiet.

Den enkelte sameier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

### **6. Ettersyn**

Den styret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når styret anser dette nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier. Forhold under dette punkt skal varsles sameier skriftlig i forkant, med minst en ukes varsel, med mindre det er helt nødvendig med umiddelbar adgang for å hindre skader på fellesareal eller andre sameieres arealer.

### **7. Sameiermøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet sendes saksliste.

Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet:

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

Sameiermøtet ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle tiltak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

### **8. Stemmevekt / flertallskrav**

I sameiermøtet har sameierne stemmerett i henhold til den enkelte sameiers sameiebrøk.

Dog kan ikke næringsseksjonene stemme mot et forslag som bare angår og involverer boligseksjonene og ikke berører næringsseksjonene (også kostnadmessig), herunder nødvendig vedlikehold. Tilsvarende kan boligseksjonene ikke stemme mot et forslag som bare angår og involverer næringsseksjonene. Seksjonseierne i én boligavdeling kan ikke motsette seg forslag som kun angår den andre boligavdelingen.

Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett i sameiermøtet. Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Sameiermøtet vedtar vedtekter og husordensregler med minst 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer. Tilsvarende flertall kreves ved beslutninger av større økonomisk betydning for sameierne.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen (dvs seksjonens hoveddel og tilleggsareal),
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i pkt 3.2.
- d) endring av vedtektsbestemte rettigheter tillagt en eller flere seksjoner.  
Øvrige beslutninger fattes med alminnelig flertall.

### **9. Styret**

Sameiet ledes av et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Spørsmål av særlig viktighet skal fremlegges for sameiermøtet.

Styret inngår avtale om forretningsførsel, ansetter eventuell vaktmester og fastsetter dennes lønn.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

Styret har ansvaret for å holde bygningen fullverdiforsikret, jf pkt 5.

Styret velges av sameiermøtet, og skal bestå av styreleder og 2-4 andre medlemmer. I den grad det er mulig bør styret velges slik at flest mulig av avdelingene er representert. Sameiermøtet kan velge varamedlemmer.

Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges. Styremedlem eller varamedlem som selger seksjonen i løpet av styreperioden, må tre ut av styret ved første ordinære sameiermøte.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal skrives under av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

#### **10. Garasjeseksjon**

Eierne av boligseksjoner i sameiet har fortrinnsrett til leie av parkeringsplasser i garasjekjelleren til markedsmessig vilkår.

Garasjeseksjonen (S.36) består av 14 parkeringsplasser, og eies i fellesskap, med ideelle andeler av de som har kjøpt andel og har hjemmel til denne. Kostnader til drift og vedlikehold av garasjen skal i sin helhet dekkes av hjemmelshaverne. Seksjonens andel av forsikringspremien belastes jf. spesifisering i forsikringsavtalen. Avgjørelser som gjelder kun garasjen avgjøres av de som til enhver tid har hjemmel til ideell andel. Avgjørelser fattes med én stemme pr plass. Garasjeseksjonens regnskap føres i Sameiet Sannerogaten 9-11.

#### **11. Profilerings av næringsseksjonen**

Eierne av boligseksjonene aksepterer at eier eller bruker av næringsseksjonene har anledning til å skille sin virksomhet med profilering på bygget. Før nye skilt settes opp, må styret informeres.

#### **12. Særbestemmelser for boligseksjonene**

Det kan fastsettes interne ordensregler mv. som kun skal gjelde for boligseksjonene. I disse regler kan det også fastsettes egne bestemmelser for organisering av sameiets boligdel.

Vedtektene med senere eventuelle endringer er bindende for nåværende og fremtidige eiere.

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 23.05.1997 nr. 31 (ESL).

# Husordensregler for sameiet Sannergata 9 – 11

**Hovedregel: Ingen må bruke sin leilighet eller sameiets eiendom på en slik måte at andre beboere forstyrres eller sjeneres, eller at sameiets omdømme nedsettes.**

## A. Fellesarealer

1. Utgangsdørene/porten skal alltid være låst. Slipp aldri inn fremmede. Dørene til fellesrommene skal holdes låst.
2. Ingen må sette fra seg eiendeler/gjenstander i ganger, oppganger og fellesområder blant annet fordi dette hindrer fri rømningsvei (jfr. Brannforskriftene). Det er ei heller lov å plassere private møbler/eiendeler på fellesterrassene. Disse eiendelene vil bli fjernet uten varsel på eiers regning.
3. All søppel som ikke hører hjemme i våre søppeldunker i søppelrommet må hver sameier/leietaker levere til et egnet sted. Oslo Kommune har mottak for avfall. Det er ikke tillatt å sette søppel i gangen utenfor sin egen leilighet selv om dette kun er midlertidig. Hver sameier er ansvarlig for å rydde bort aviser/reklame foran sin egen dør.
4. Hver sameier er ansvarlig for og pliktig til å male sine egne vinduer og sin egen verandadør. Ved maling av disse må det benyttes maling med fargekode NCS 8502 B.
5. Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealene.
6. Hærverk i fellesarealene anmeldes.

## B. Ro om natten

1. Mellom klokken **23.00** og **kl. 07.00** skal det være ro både i og utenfor bygningen. I dette tidsrommet tillates ikke bråk og støy som musikk, høyrøstethet, oppussingsarbeid m.m.
2. Unødig sjenerende støy mellom klokken 07.00 og 23.00 skal unngås. Ta hensyn til naboer over under og ved siden.
3. Selskapelighet etter kl. 23.00 tillates en gang i blant med samtykke av naboene over, under og ved siden av (nabovarsel).

## C. Fremleie

Ved fremleie av seksjoner plikter seksjonseier å underrette styret. Innen 2 uker etter inngått leieavtale skal styret, ved styreleder, skriftlig underrettes om leietakers navn. Seksjonseier er ansvarlig for leietakers forhold.

## D. Husdyr

Husdyr er tillatt, med unntak av reptiler, og så fremt de ikke er til sjenanse for andre beboere.

## E. Overtredelse av husordensregler

Gjentatte brudd på disse husordensreglene kan medføre krav om fravikelse, og eventuelt pålegg om tvangssalg (jfr. Eierseksjonsloven §§16, og 16 a).



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7093

SAMEIET SANNERGATEN 9-11

# Velkommen til årsmøte i SAMEIET SANNERGATEN 9-11

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

## Dato for årsmøtet:

10. april 2025 kl. 18:00, Grünerløkka skole .

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av husordensregler
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i SAMEIET SANNERGATEN 9-11**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

OBOS ved rådgiver Said Bitta er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Said Bitta foreslått. Protokollvitner velges i møtet

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

2. 7093 resultatrapport per 311224.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 130 000

---

Sak 7

## Endring av husordensregler

Forslag fremmet av:

Helga Andresen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Flere naboer har kommentert bruk av bakgården til lufting av dyr. Flere ganger er det observert beboere som luffer dyr som gjør fra seg uten at eieren plukker opp ekskrementer etter dyret sitt.

Som et tillegg til husordensreglene foreslås det derfor at årsmøtet stemmer over to alternative tillegg

### Styrets innstilling

Alternativ 2

a)

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

- For Endring av husordensregler
- Mot Endring av husordensregler

b)

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

1. Bakgården skal ikke benyttes til lufting av husdyr.

2. Dyr som luftes ute, skal føres i bånd i sameiets inne- og utendørsområder, og dyreeiere må påse at deres dyr ikke skitner til verken ute eller inne i Sameiet. Ekskrementer som dyr etterlater seg på Sameiets område, må fjernes umiddelbart. Den som luffer dyret, må ha full kontroll over dyret, og all lufting og ferdsel for øvrig foregår på eierens ansvar.

---

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem 1 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1:

- Velges i møtet

**Valg av 1 styremedlem 2** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2:

- Velges i møtet
-

## Styrets årsrapport

Itillegg til henvendelser på epost og Vibbo har styret jobbet spesielt mye med følgende saker: Det har vært gjennomført 3 styremøte og 2 regnskaps og budsjettmøter i perioden.

Det er ansatt ny vaktmester i sameiet, i perioden har det vært arbeid med nye rutiner og oppfølging av vaktmester, befaringer og kontroller av fellesareal.

Forsikringssaker:

- Vannlekkasje fra tak i Falsens Gate, (pågående)

Etablering av elektriske snøfanger over dagligvarebutikken:

- Befaringer og oppfølging med entreprenør.

Befaringer og oppfølging av vannlekkasjer

- Befaring og gjennomgang med rørlegger på fellesareal
- Håndtering av vannlekkasje i kjeller
- Service og vedlikehold og gjennomgang av anlegg med rørlegger

Befaring og oppfølging av Core Security

- Befaring m Core Security og politiet
- Forhandlet frem sluttavtale med Core Security

Vedlikehold av dører

- Vedlikehold av dører, bytte av sylinder, vedlikehold av fester og pumper

Heis - Div vedlikehold gjennom året.

Eiendomsmegler og beboere

- Flere gjennomganger av bygg og fellesområder med nye beboere
- Kontakt med meglere i forbindelse med salg. Overtakelse og avlesning av strømmålere.
- Bistand vedrørende problemer i leiligheter til beboere

Service og vedlikehold på porttelefon

Service og vedlikehold av Port i Falses gate, utskiftning av deler.

Service og vedlikehold av garasjeport

**SAMEIET SANNEGATEN 9-11**  
**ORG.NR. 989 545 361, KUNDENR. 7093**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 159 470	2 774 475	3 247 000	3 247 000
Ladeinntekter EL-bil		19 978	18 682	16 000	16 000
Andre inntekter	3	120 486	121 141	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 299 934</b>	<b>2 914 298</b>	<b>3 263 000</b>	<b>3 263 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-18 330	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-130 000	-100 000	-100 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-7 508	-11 232	-10 000	-10 400
Forretningsførerhonorar		-118 745	-112 925	-116 000	-121 800
Konsulenthonorar	7	-14 359	-17 716	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 334 816	-406 047	-530 000	-536 800
Forsikringer		-235 207	-215 859	-239 000	-286 800
Kommunale avgifter	9	-646 268	-638 710	-738 000	-832 480
Energi/fyring	10	-457 808	-531 687	-500 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-195 026	-286 425	-226 000	-235 040
Andre driftskostnader	11	-167 480	-174 560	-179 000	-185 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 325 547</b>	<b>-2 509 260</b>	<b>-2 667 100</b>	<b>-2 867 420</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>974 387</b>	<b>405 038</b>	<b>595 900</b>	<b>395 580</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	26 447	22 641	0	0
Finanskostnader	13	-454 595	-401 155	-443 000	-443 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-428 148</b>	<b>-378 514</b>	<b>-443 000</b>	<b>-443 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>546 239</b>	<b>26 524</b>	<b>152 900</b>	<b>-47 420</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		546 239	26 524		

**SAMEIET SANNEGATEN 9-11**  
**ORG.NR. 989 545 361, KUNDENR. 7093**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		85 913	3 717
Forskuddsbetalte kostnader		13 867	55 338
Andre kortsiktige fordringer	14	2 632	132 493
Driftskonto OBOS-banken		714 831	198 867
Driftskonto OBOS-banken II		10 000	10 000
Sparekonto OBOS-banken		22 237	12 501
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>849 480</b>	<b>412 916</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>849 480</b>	<b>412 916</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-5 416 414	-5 962 653
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 416 414</b>	<b>-5 962 653</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 079 097	6 152 136
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 079 097</b>	<b>6 152 136</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 769	35 806
Leverandørgjeld		166 403	143 426
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Påløpte renter		2 450	39 026
Påløpte avdrag		0	5 174
Annen kortsiktig gjeld	17	175	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>186 797</b>	<b>223 432</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>849 480</b>	<b>412 916</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2025

Styret i Sameiet Sannergaten 9-11

Christian Håkedal

Simen Wahlqvist

Peder Lunde

Ole Kristen Sulheim

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader B2	942 516
Felleskostnader BO	849 276
Lånekostnad B2/NI	524 262
Kapitalinnkalling	499 716
Kapitalinnkalling	450 276
Felleskostnader NI	308 028
Brensel BO	192 720
TV/Internett BO/B2	141 192
Brensel NI	116 568
Garasje	100 464
Heis	34 452
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 159 470</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Salg av fellesareal	10 000
Viderefakturert underskudd næring	105 839
Heis	2 807
Nettinnbetalinger	1 000
Nøkler	840
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>120 486</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-18 330</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 130 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 990, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 508.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 359
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-14 359</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 022 120
Drift/vedlikehold VVS	-157 843
Drift/vedlikehold elektro	-5 765
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 123
Drift/vedlikehold heisanlegg	-66 580
Drift/vedlikehold brannsikring	-62 114
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 723
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-1 548
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 334 816</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-466 797
Renovasjonsavgift	-179 471
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-646 268</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-145 406
Fjernvarme	-312 402
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-457 808</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Datautstyr	-1 781
Vaktmestertjenester	-114 923
Renhold ved firmaer	-29 669
Andre fremmede tjenester	-12 860
Trykksaker	-163
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 990
Andre kontorkostnader	-502
Telefon u/mva	-75
Porto	-1 350
Bank- og kortgebyr	-3 168
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-167 480</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	2 600
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	355
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 297
Andre renteinntekter	195
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>26 447</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-451 372
Renter på leverandørgjeld	-635
Andre rentekostnader	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-588
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-454 595</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Stripe desember 2024	2 632
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 632</b>

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

<b>INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL/UDEKKET TAP</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Andel bolig 1	141 949	-125 825
Andel bolig 2	-3 287 983	-3 441 786
Andel næring	-2 026 798	-2 148 488
Andel garasjer	-243 582	-246 554
<b>SUM OPPTJENT EGENKAPITAL/UDEKKET TAP</b>	<b>-5 416 414</b>	<b>-5 962 653</b>

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader. Fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

**NOTE: 16**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen per 31.12.24 var XX%. Løpetiden er 29 år

Opprinnelig 2022 -6 295 175

Nedbetalt tidligere 143 038

Nedbetalt i år 73 039

-6 079 097

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -6 079 097**

**NOTE: 17**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger -175

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -175**

## 7093 - Sameiet Sannergaten 9-11

### RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

Tekst	BO7093	NI7093	B27093	GA7093	Sum
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
INNKR. FELLESKOSTN.	1 554 011	592 147	1 912 847	100 464	4 159 470
LADEPUNKT	0	0	0	19 978	19 978
ANDRE INNTEKTER	6 579	107 803	4 650	1 454	120 486
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>	<b>1 560 590</b>	<b>699 950</b>	<b>1 917 498</b>	<b>121 895</b>	<b>4 299 934</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
PERSONALKOSTNADER	-5 488	-3 320	-7 064	-2 458	-18 330
STYREHONORAR	-38 922	-23 543	-50 102	-17 433	-130 000
REVISJONSHONORAR	-2 248	-1 360	-2 893	-1 006	-7 508
FORR.FØRERHONORAR	-35 557	-21 512	-45 758	-15 918	-118 745
KONSULENTHONORAR	-4 498	-2 550	-5 424	-1 887	-14 359
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-545 502	-46 210	-702 460	-40 644	-1 334 816
FORSIKRINGER	-70 430	-42 610	-90 637	-31 530	-235 207
KOMMUNALE AVGIFTER	-223 479	-135 199	-287 589	0	-646 268
ENERGI / FYRING	-216 540	-159 979	-71 488	-9 802	-457 808
KABEL- / TV-ANLEGG	-85 279	0	-109 747	0	-195 026
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-71 806	-1 832	-92 412	-1 431	-167 480
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 299 749</b>	<b>-438 114</b>	<b>-1 465 576</b>	<b>-122 108</b>	<b>-3 325 547</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>260 842</b>	<b>261 836</b>	<b>451 922</b>	<b>-213</b>	<b>974 387</b>
<b>FINANSINNTEKT/KOSTNAD</b>					
FINANSINNTEKTER	7 918	4 792	10 192	3 544	26 447
FINANSKOSTNADER	-986	-144 938	-308 311	-360	-454 595
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>6 933</b>	<b>-140 146</b>	<b>-298 119</b>	<b>3 184</b>	<b>-428 148</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>267 774</b>	<b>121 690</b>	<b>153 803</b>	<b>2 972</b>	<b>546 239</b>

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SANNERGATEN 9-11

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SANNERGATEN 9-11.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### 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 sameiet 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 og for at det gir et rettviseende 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 sameiet 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.04.25

Selskapsnummer: 7093 Selskapsnavn: SAMEIET SANNERGATEN 9-11

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SANNERGATEN 9-11

Organisasjonsnummer: 989545361

Møtet ble avholdt 10. april kl. 18:00, Grünerløkka skole .

Antall stemmeberettigede som deltok: 14

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

OBOS ved rådgiver Said Bitta er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

## 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Said Bitta foreslått. Protokollvitne ble Thomas Skar foreslått

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 130 000

✓ Vedtatt.

## 7. Endring av husordensregler

Fremmet av: Helga Andresen

Flere naboer har kommentert bruk av bakgården til lufting av dyr. Flere ganger er det observert beboere som lufter dyr som gjør fra seg uten at eieren plukker opp ekskrementer etter dyret sitt.

Som et tillegg til husordensreglene foreslås det derfor at årsmøtet stemmer over to alternative tillegg

### Styrets innstilling

Alternativ 2

Følgende forslag var til avstemning:

### Forslag til vedtak 1:

Bakgården skal ikke benyttes til lufting av husdyr.

✗ Ikke vedtatt.

### Forslag til vedtak 2:

Dyr som luftes ute, skal føres i bånd i sameiets inne- og utendørsområder, og dyreeiere må påse at deres dyr ikke skitner til verken ute eller inne i Sameiet. Ekskrementer som dyr etterlater seg på Sameiets område, må fjernes umiddelbart. Den som lufter dyret, må ha full kontroll over dyret, og all lufting og ferdsel for øvrig foregår på eierens ansvar.

✓ Vedtatt. 11 stemmer for

## 8. Valg av tillitsvalgte

### Styremedlem 1 (2 år)

Følgende ble valgt:

Ole Kristen Sulheim

Følgende stilte til valg:  
Ole-Kristen Sulheim

**Styremedlem 2 (2 år)**

Følgende ble valgt:

Sebastian Moen

Følgende stilte til valg:

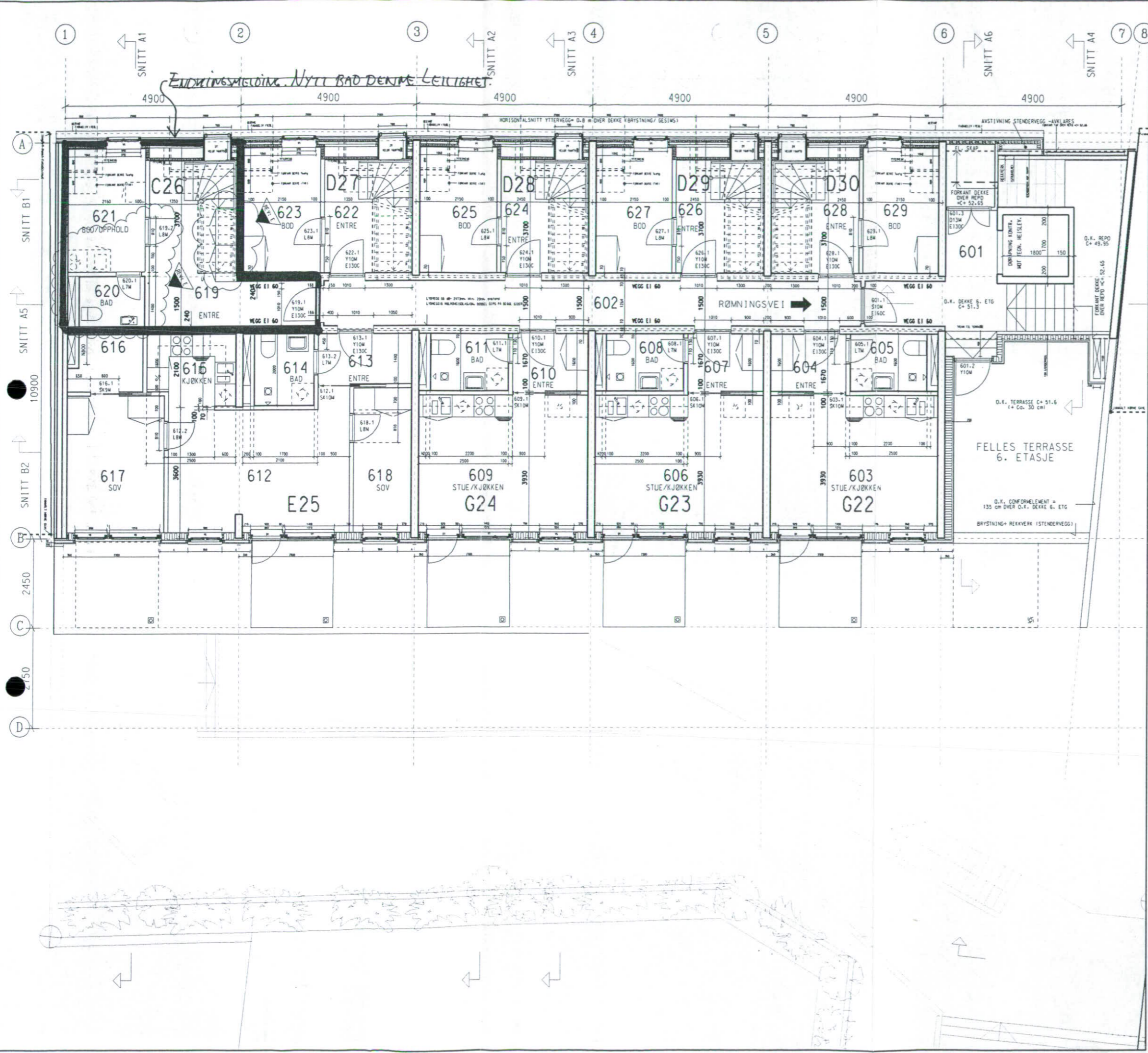
Sebastian Moen

**Protokollen signeres av**  
**Møteleder: Said Bitta /s/**

**Protokollvitne:**  
**Thomas Skar /s/**

E-1E

ENDRINGSMELDING NYTT BAD DENNE LEILIGHET

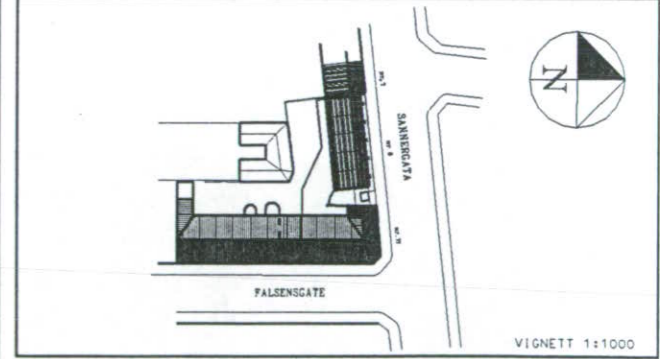


32

REV. 1	10.04.03	ES	NY TEIING
A	14.05.03	ES	VEGGER OG TAK TRAPPEROM/ HEIS
B	19.06.03	ES	LETTVEGGER MÅLSETT FRA ANSE+ DØRBETEGNELSER
C	18.08.03	ES	INSETTING SKYVEDØRER, JUSTERT DØRPOSISJONER
D	22.09.03	ES	YTTERVEGG V/ TRAPP
E	10.10.03	ES	ENDRINGSMELDING- NYTT BAD I ENDELIGLEIHTET + EKSTRA SKAP (C26)= 2 ROMS

PROSJEKTERENDE	SKALA / MÅLESTOKK	REV. INDEK	TEIINGNSNR. I
A	1:50 (A3=1:100)	E	A0007B106

SANNERGATA 9 + SANNERGATA 11  
Gnr. bnr. 228/ 638 Gnr. bnr. 228/ 291



TOT. ENTREPENØR	VEIDEKKE ASA	TELF: 21055000 FAX: 21055041
BYGGHERRE	PROFIER AS	TELF: 66799900 FAX: 66799901
ARKITEKT	MEINICH ARKITEKTER AS	TELF: 22542400 FAX: 22542401
RÅDG. ING. BYGG	SEIM & HULTGREEN AS	TELF: 22604024 FAX: 22603031

TEIINGNSNAVN / TITTEL:  
**PLAN 6. ETASJE**

PROSJEKTNR:	AVI:	DATO:	FERDIGGRAD:	TEIINGNSSTATUS:
0007	ES	10.04.03		ENDRINGSMELDING
PROSJEKTERENDE	SKALA / MÅLESTOKK	REV. INDEK	TEIINGNSNR. I	
A	1:50 (A3=1:100)	E	A0007B106	

VEIDEKKE **profier**

Sivilarkitekt MNAL  
MEINICH ARKITEKTER A.S.  
Briskebyveien 74  
N-0259 Oslo  
Tlf: 22 54 24 00  
Fax: 22 54 24 01



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter

Veidekke Entreprenør AS  
Postboks 506 Skøyen  
0214 OSLO

KOPI

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200100100-42  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Sven Sandberg

Dato: 29 SEP 2004  
Arkivkode: 531

Byggeplass: SANNERGATA 9 Eiendom: 228/638/0/0  
Tiltakshaver: Sannergt. 9-11 AS v/ ICA Eiendom AS Adresse: Postboks 6500 Rodeløkka, 0501 OSLO  
Søker: Meinich Arkitekter A.S Adresse: Briskebyveien 74, 0259 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

**FERDIGATTEST**

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

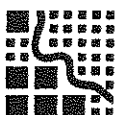
Avdeling for byggeprosjekter

Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk  
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg  
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



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

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

Telefon: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@  
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

PULS Arkitekter AS  
Postboks 135 Vinderen  
0319 OSLO

Dato: 20.11.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201008462-60 Saksbeh: Øyvind Guttormsen  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: SANNERGATA 9 - 11 Eiendom: 228/291/0/0  
Tiltakshaver: Grønerløkka Boligselskap AS c/o Adresse: Kongsveien 57, 1177 OSLO  
Miramar  
Søker: PULS Arkitekter AS Adresse: Postboks 135 Vinderen, 0319 OSLO  
Tiltakstype: Kontor-/administrasjonsbygg Tiltaksart: Bruksendring

---

### BRUKSTILLATELSE - SANNERGATA 9 - 11

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

---

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

**Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket bortsett fra leilighet 103 i bakgården.**

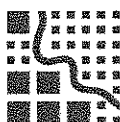
I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 15.12.2012.

Det må bekreftes at sluttokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt. Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, der slik er krevd.

Det er kommet inn en henvendelse om manglende maling av trappetårn og forskjellig utførelse på vinduer. Før ferdigattest må det bekreftes at trappetårn er malt og samtlige vinduer som omhandles av søknaden er skiftet ut og at vinduene i tiltaket er av samme utførelse og farge.

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

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



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Enhet for Bolig Sør

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.11.2012 av:*

*Øyvind Guttormsen - Saksbehandler  
Per-Arne Horne - Enhetsleder*

**Kopi til:**  
Grünerløkka Boligselskap AS c/o Miramar, Kongsveien 57, 1177 OSLO



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

PULS Arkitekter AS  
Postboks 135 Vinderen  
0319 OSLO

Dato: 18.12.2012

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201008462-68 Saksbeh: Øyvind Guttormsen Arkivkode: 531  
Oppgis alltid ved henvendelse  
Byggeplass: SANNERGATA 9 - 11 Eiendom:  
Tiltakshaver: Grünerløkka Boligselskap AS c/o Adresse: Kongsveien 57, 1177 OSLO  
Miramar  
Søker: PULS Arkitekter AS Adresse: Postboks 135 Vinderen, 0319 OSLO  
Tiltakstype: Kontor-/administrasjonsbygg Tiltaksart: Bruksendring

---

### BRUKSTILLATELSE - SANNERGATA 9 - 11

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

---

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

**Brukstillatelsen gjelder for resterende del av tiltaket, leilighet 103.**

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 15.05.2012.

Det må bekreftes at sluttokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt. Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, der slik er krevd.

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

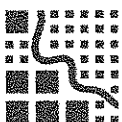
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

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

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.12.2012 av:*

*Øyvind Guttormsen - Saksbehandler  
Per-Arne Horne - Enhetsleder*

**Kopi til:**  
Grünerløkka Boligselskap AS c/o Miramar, Kongsveien 57, 1177 OSLO



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for byggeprosjekter

Veidekke Entreprenør AS  
Postboks 506 Skøyen  
0214 OSLO

Dato: 02 NOV. 2004

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200100099-34  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Sven Sandberg

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANNERGATA 11	Eiendom:	228/291/0/0
Tiltakshaver:	Sannergt.9-11 AS v/Hakon Eiendom	Adresse:	Postboks 6500 Rodelokka, 0501 OSLO
Søker:	Meinich Arkitekter A.S	Adresse:	Briskebyveien 74, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Oppføring

---

### FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

---

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk  
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg  
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

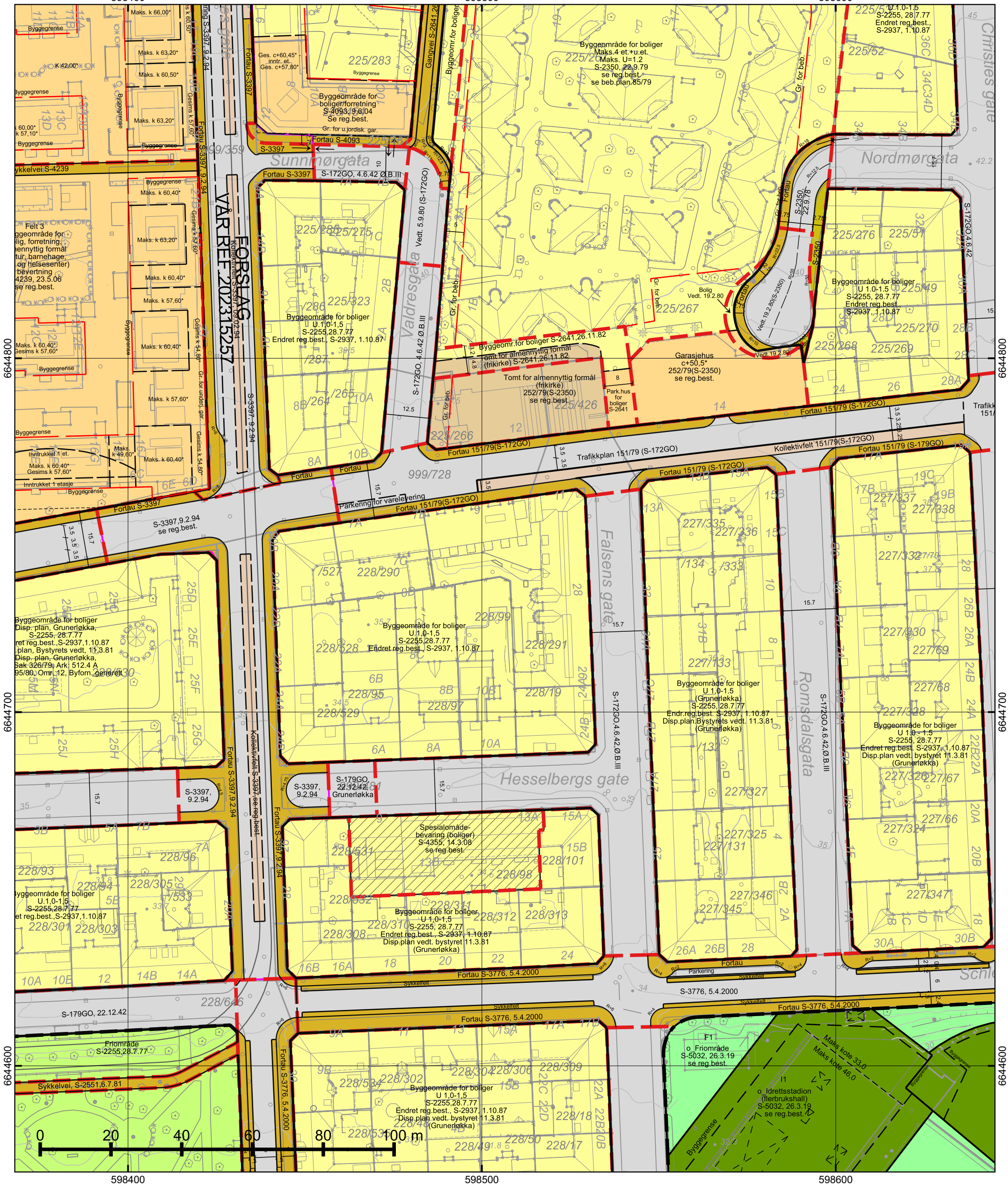


Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Storkunder, Team 1  
Internett:  
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@  
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 15.05.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



## Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 157946/ 86532927

Adresse: Sannergata 9

Gnr/Bnr: 228/291



Deres ref.:


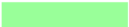
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

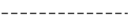

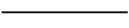
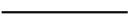
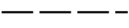

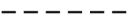

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




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

	1430 - Idrettsstadion
	3040 - Friområde





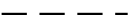
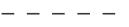

	660 - Spesialområde bevaring bolig
--	------------------------------------


	RbBevaringGrense
--	------------------

	76 - Felles underjordisk anlegg
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	Formålgrense

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

	RpRegulertHøyde
--	-----------------

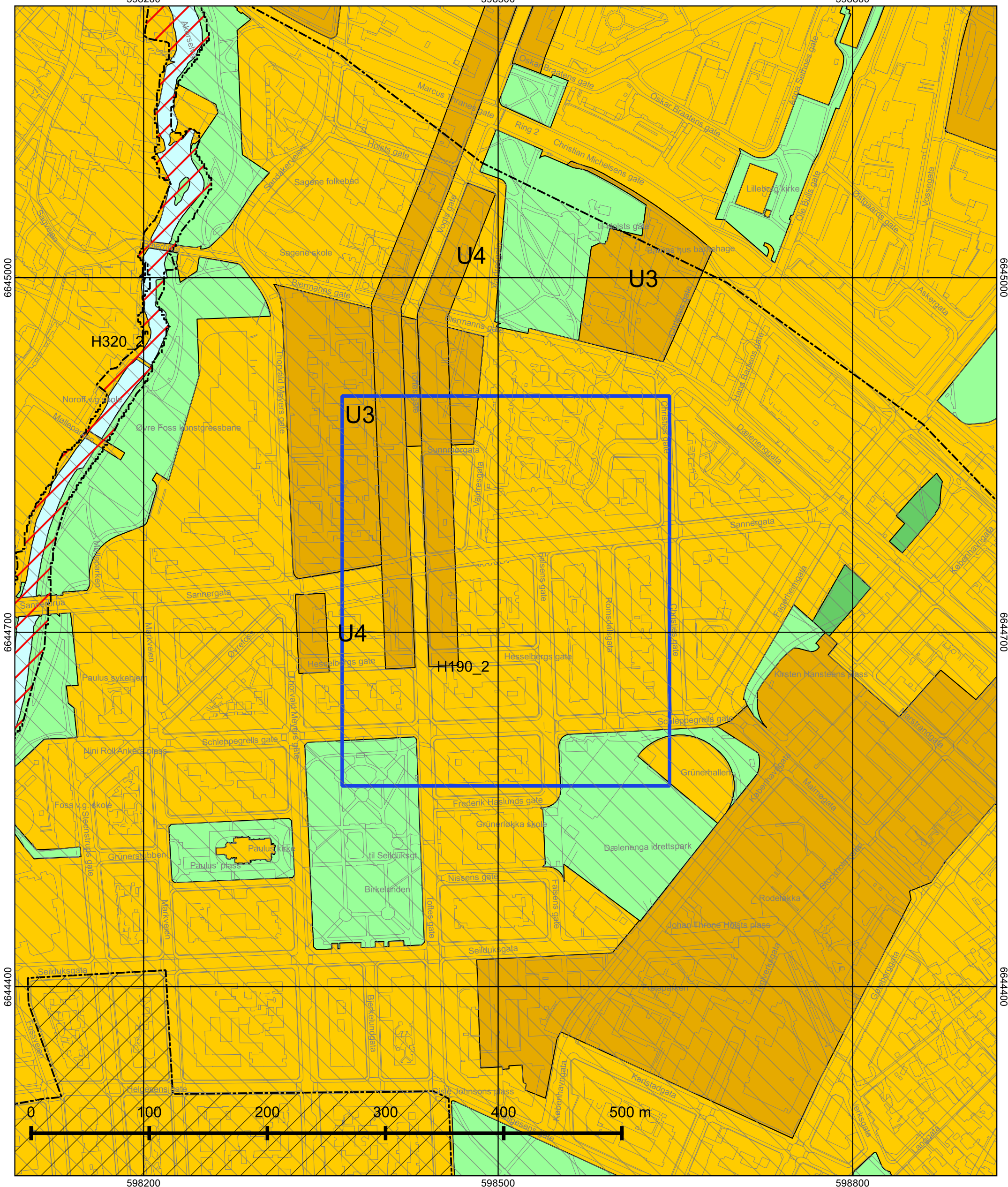
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Regulert kjørefelt
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

	Inn-/utkjøring
---	----------------

598200

598500

598800



598200

598500

598800

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 15.05.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 157946/86532927

Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo

## S-2255

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

**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, 20183, 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](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 0930 - Smart, trygg og grønn).

**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 begrensninglinjen 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 kommune

## Plan- og bygningsetaten

Caroline Engebråten Kopperstad  
SANNERGATA 9

Dato: 15.05.2026

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86532927  
9209172

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 291

---

Vi viser til bestilling av 20260514 for SANNERGATA 9.

## **GNR. 228 BNR. 291**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.12.1895.

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

**1700 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling tilsyn og geodata  
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit  
Seksjonsleder



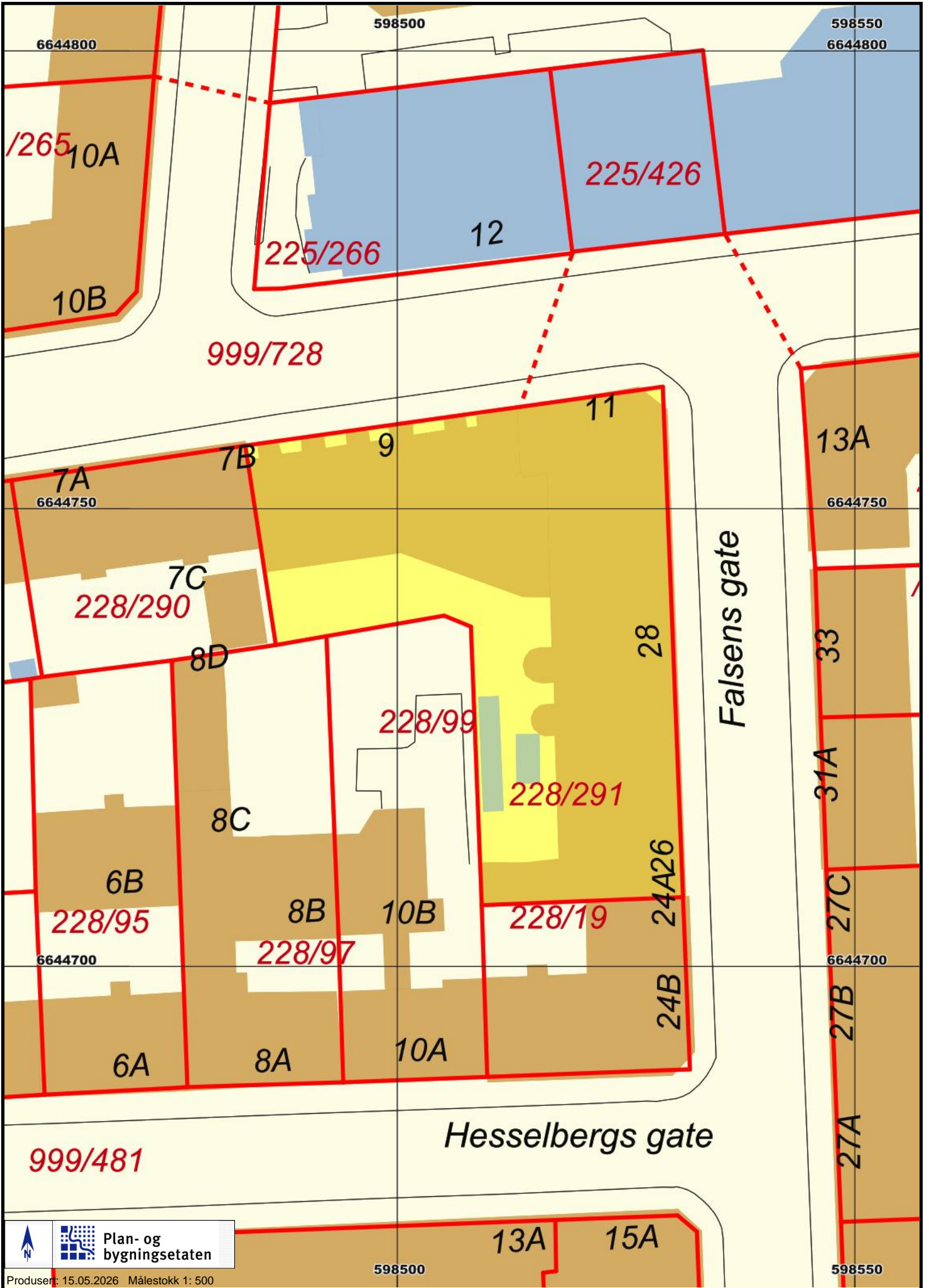
**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

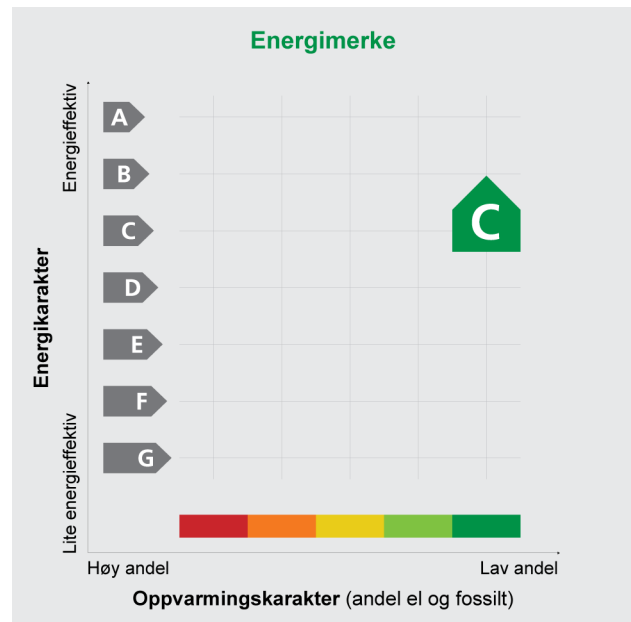
Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA



## ENERGIATTEST

Adresse	Sannergata 9
Postnr	0557
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	228
Bnr.	291
Seksjonsnr.	24
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1179961
Dato	16.09.2020



Innmeldt av	Edvard Ingebrigtsen
-------------	---------------------

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

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår:** 2003

**Bygningsmateriale:** Betong

**BRA:** 25

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet

Fjernvarme

**Ventilasjon:** Mekanisk avtrekk

**Detaljerings varmesystem:** Elektriske ovner og/eller varmekabler

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

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

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Sannergata 9

Postnr/Sted: 0557 Oslo

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 16.09.2020 19:17:45

Energimerkenummer: A2020-1179961

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Edvard Ingebrigtsen

Gnr: 228

Bnr: 291

Seksjonsnr: 24

Festenr:

Bygnnr:

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

**Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak på varmeanlegg****Tiltak 4: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

**Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

**Brukertiltak**

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

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

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

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

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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