

Boa



Didrik Ruus Fagansvarlig / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 915 84 055 E-post didrik@boaeiendom.no

SANNERGATA 24

PRISANTYDNING
4 200 000,-

Designpreget 2-roms med heis og gjennomført høy standard.
Arealeffektiv. VV inkl.

BRA-I
26 kvm

OM EIENDOMMEN

Velkommen til Sannergata 24, en gjennomgående renovert og svært delikat 2-roms leilighet i 4. etasje med heis, sentralt på Grünerløkka. Boligen fremstår med et helhetlig designkonsept hvor materialvalg og fargepalett er nøye samstemt, og gir en eksklusiv og moderne atmosfære.

Leiligheten har en åpen stue og kjøkkenløsning med god romfølelse og takhøyde på ca. 2,7 meter. Kjøkkenet er utvidet og fremstår som et tydelig designelement med mørke eikefronter og benkeplate i mikrosement. Overflatene er oppgradert med mikrosement på gulv, og det elektriske anlegget er oppgradert med skjulte løsninger. Badet er modernisert med ny innredning og oppdaterte overflater.

Dette er en stilren og gjennomført leilighet med følelsen av å kunne flytte rett inn, perfekt for deg som ønsker noe utenom det vanlige.

- Kort oppsummert:
- Gjennomført og designpreget 2-roms
 - Renovert med høy grad av detaljering
 - Mikrosement på gulv og benkeplate
 - Kjøkken med mørke eikefronter
 - Takhøyde ca. 2,7 m
 - Heis i bygget
 - Varmtvann inkludert i felleskostnader
 - Oppgradert el anlegg med skjulte løsninger
 - Kjellerbod ca. 1 m²
 - Sentral beliggenhet på Grünerløkka

Velkommen til visning!

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Leilighet
Eierform	Selveier
Bruksareal (BRA)	27 m²
BRA-I	26 m²
BRA-E	1 m²
Tomteareal	269 m²
Antall rom	2
Antall soverom	1
Etasje	4
Byggeår	1961
Energimerking	G - Red

ØKONOMI

Prisantydning	kr 4 200 000,-
Andel fellesgjeld	kr 27 786,-
Andel fellesformue	kr 6 367,-
Felleskostnader/mnd	kr 3 409,-
Omkostninger	
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Boligkjøperforsikring (valgfritt)	kr 13 900
Pantattest kjøper	kr 300
Dokumentavgift	kr 105 670

INNHold OG BESKRIVELSE

Boligen

Leiligheten ligger i 4. etasje med heis og har en effektiv og gjennomtenkt planløsning. Takhøyden på ca. 2,7 meter gir en god romfølelse. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys. Helheten oppleves lys, rolig og moderne.

Oppholdsrommet har en åpen løsning mellom stue og kjøkken, som gir en sosial og luftig atmosfære. Kjøkkenet er utvidet og fungerer som et sentralt designelement i rommet. Mørke eikefronter og benkeplate i mikrosement gir et eksklusivt uttrykk. Løsningen kombinerer estetikk og funksjon på en god måte.

Boligen er gjennomgående oppgradert med fokus på detaljer og helhet. Gulvene er avrettet og belagt med mikrosement, og det elektriske anlegget er oppgradert med skjulte Elko Plus-løsninger. Skreddersydd garderobeløsning og eikefinerte vinduskarmer understreker det gjennomførte uttrykket. Dette gir en tydelig arkitektonisk identitet.

Badet er oppgradert med ny innredning og fornyede overflater. Soverommet er praktisk utformet og gir gode oppbevaringsmuligheter. Leiligheten fremstår som svært gjennomført og tilnærmet ny. Dette er en bolig for deg som setter pris på design og kvalitet.

Nærområdet

Sannergata ligger sentralt til på Grünerløkka, et av Oslos mest populære og levende områder. Her bor du midt i et pulserende bymiljø med kort vei til alt av kaféer, restauranter og butikker. Samtidig finnes det rolige sidegater og grønne lommer i umiddelbar nærhet. Beliggenheten gir en fin balanse.

I området finner du flere parker som Sofienbergparken, Birkelunden og Olaf Ryes plass. Disse fungerer som naturlige møteplasser gjennom hele året. Her kan du nyte solrike dager eller bare ta en pause i grønne omgivelser. Parkene gir en ekstra kvalitet til hverdagen.

Offentlig kommunikasjon er svært god med både buss, trikk og T-bane i kort avstand. Det gir enkel tilgang til sentrum og øvrige deler av byen. Sykkel og gange er også populære fremkomstmidler i området. Hverdagen blir både enkel og fleksibel.

Grünerløkka byr også på et rikt kulturliv med konserter, gallerier og arrangementer. I tillegg har du dagligvarebutikker, treningssentre og servicetilbud rett i nærheten. Alt ligger til rette for en urban og aktiv livsstil. Dette er en beliggenhet mange ønsker seg.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befarig av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

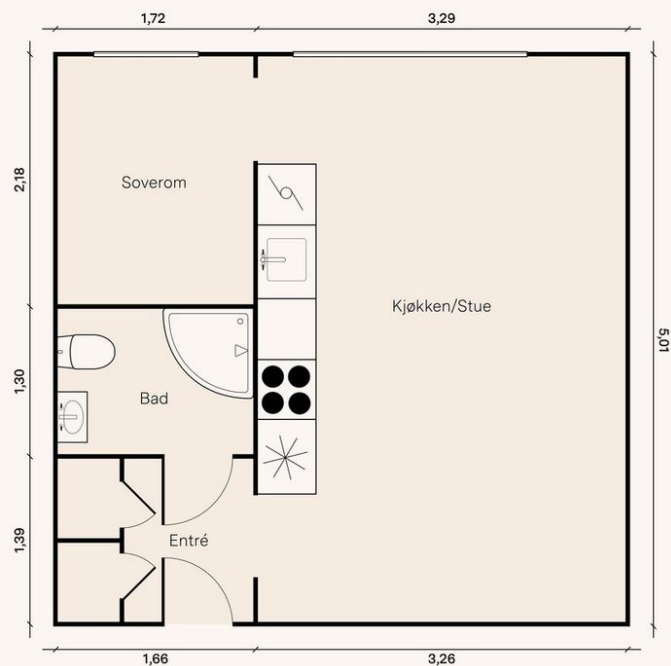
Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.





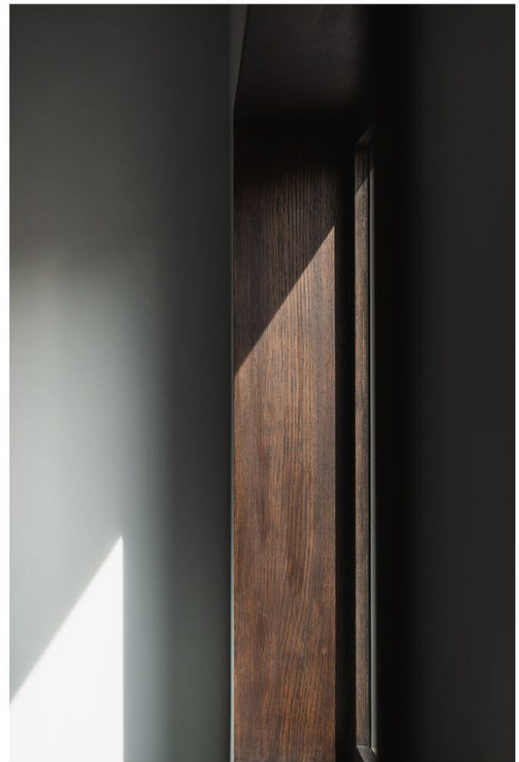
Sannergata 24

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa

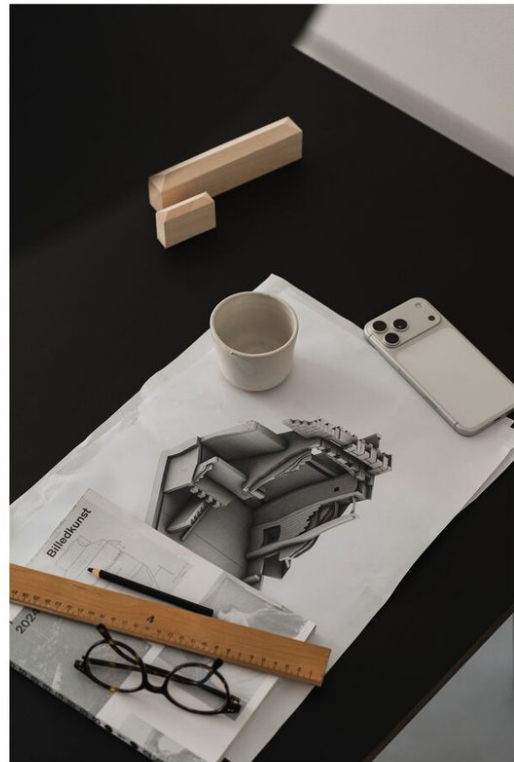






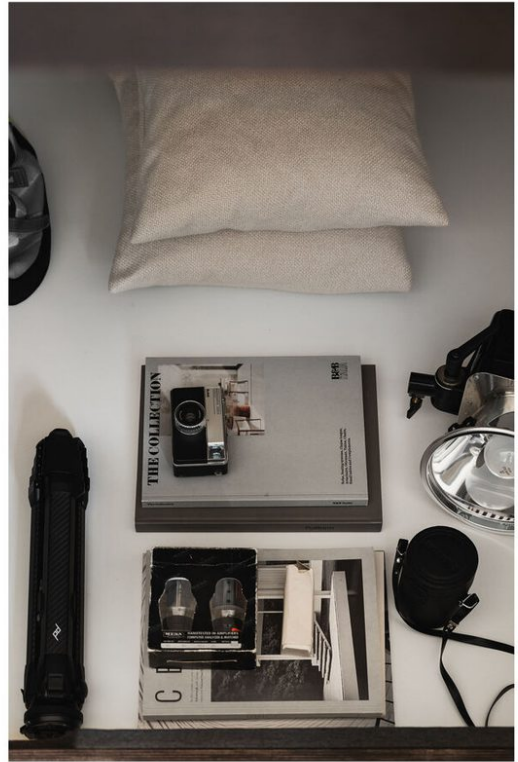


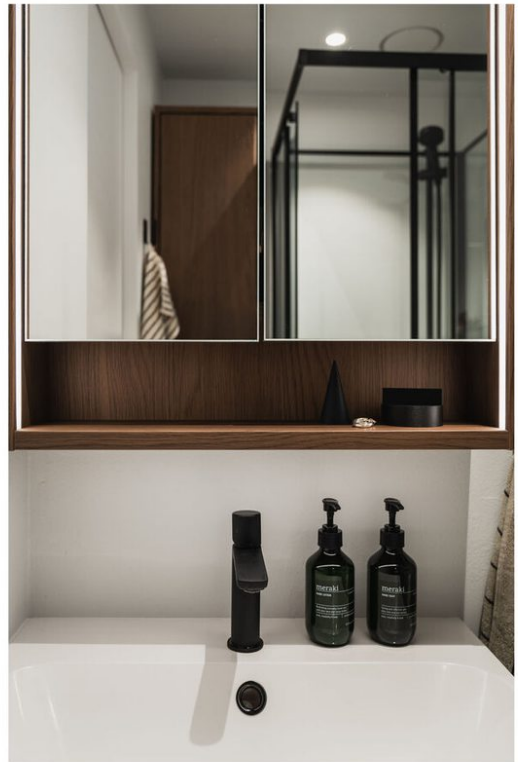


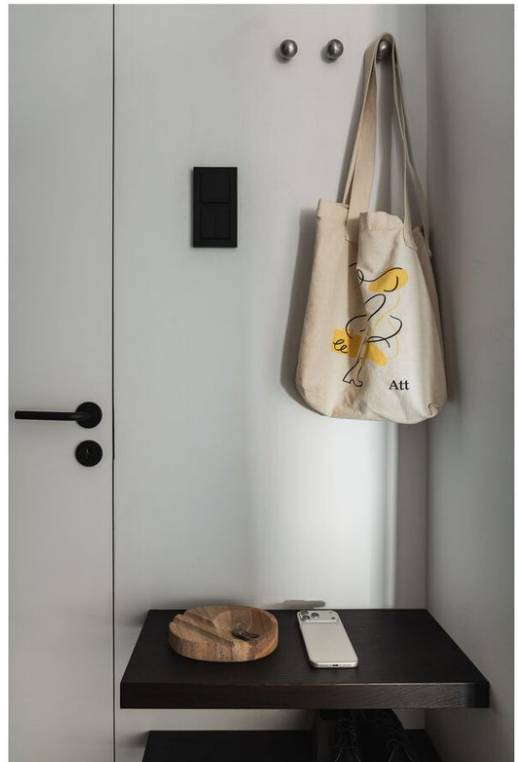
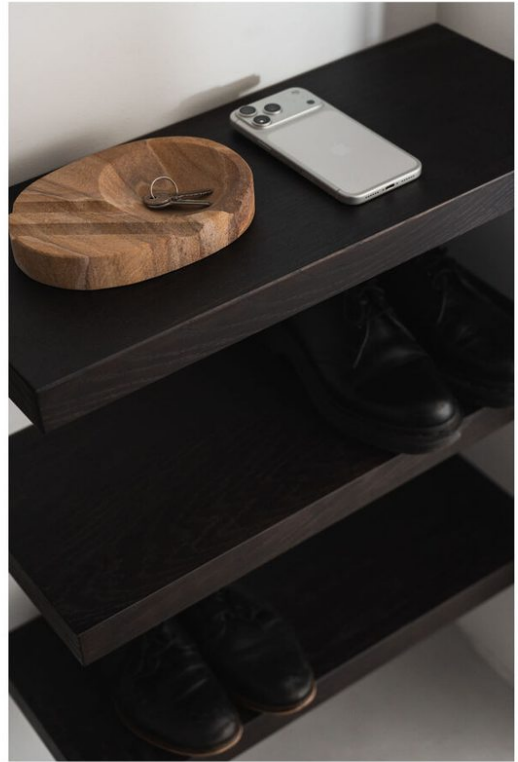


















STANDARD

Standard hentet fra tilstandsrapport:

Våtrom:

Eldre bad, med dusjkabinett.

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Til tross for vurdert tilstandsgrad så fungerer badet med bruk av dusjkabinett.

Kjøkken:

I 2024 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Det er montert aquastop/waterguard i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

Tekniske installasjoner:

- Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg - som ansees for å være en enkel løsning i dag.

- Varmtvann fra fellesanlegg.

- Vannrør av eldre kobberør + nyere kobberør i kjøkkenbenken.

- Avløpsrør av plast og støpejernsrør.

- 25 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater.

Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg som har blitt noe oppgradert/fornyet i 2024.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

- Boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.
- Betongsåle, antar fundamentert til faste masser.
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murkonstruksjoner.
- Vinduer med isolerglass fra 2017.
- Entredør med brann- og lydklassifisering.
- Støpte dekker som etasjeskillere.
- Tak i trekonstruksjoner.
- Heis i oppgang.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:

- Opprinnelig kjøkken er ominnredet til soverom og ny kjøkkeninnredning ble montert i åpen løsning i stuen, ikke søknadspliktig arbeid - så lenge man ikke bryter brannskille.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- Bad generell

Badets alder, kombinert med ukjent konstruksjon og oppbygging, gir høy usikkerhet knyttet til fuktsikring og teknisk utførelse.

Løsningene tilfredsstiller ikke dagens krav, noe som øker risikoen for fukt- og følgeskader over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader i dag.

Tiltak:

Det anbefales modernisering av badet med ny og dokumentert oppbygging. Arbeidet bør omfatte membran, slukløsning og overflater samt utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: kr. 200 000 - 500 000

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- Tekniske installasjoner / Vannledninger

Eldre vannrør av kobber har passert en betydelig del av forventet brukstid. Over tid kan materialet bli mer utsatt for korrosjon og slitasje, noe som gir økt usikkerhet knyttet til lekkasjer og videre driftssikkerhet, selv om det ikke nødvendigvis er registrert avvik i dag.

- Tekniske installasjoner / Avløpsrør

Generelt eldre avløpsrør, som er naturlig å skifte ved modernisering av boligen.

- Tekniske installasjoner / Ventilasjon

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

- Stue/kjøkken / Avtrekk

Avtrekksvifte med kullfilter som fører luften tilbake i rommet gir begrenset fjerning av fukt og forurensninger. Dette kan medføre varierende luftkvalitet ved matlaging. Løsningen er vanlig i denne type bygg, hvor bedre avtrekksmuligheter ofte er vanskelig å etablere.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

BESKRIVELSE

Selveierleilighet

INNHold

Entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Det medfølger 1 kjellerbod på 1 m² + skap

Romhøyde i stue/kjøkken er 2,66 m.

VEI, VANN, AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

PARKERING

Det medfølger ikke garasje eller parkeringsplass.

Det er gateparkering, området har beboerparkering.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

Selger opplyser følgende:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom? Ja, kun av faglært

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

Satt in spotter og stikkontakter av Ekeberg Elektro AS.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lektet ned himling, montert nytt møblelement, dusjkabinett og servant. Malt vegger. Videreført ventilasjonsåpning fra vegg til himling direkte over dusj-sone.

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

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Ekeberg Elektro AS, se dokumenter i boligmappen.

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

Ja, kun av faglært

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

Satt in spotter og stikkontakter av Ekeberg Elektro AS.

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

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ekeberg Elektro AS, se dokumenter i boligmappen.

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

både av faglært og ufaglært

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

Installasjon av stoppekran og waterguard på kjøkken samt tilkobling av oppvaskmaskin.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Koblet til blandedbatteri dusj og blandedbatteri servant på bad.

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

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Boligrørleggeren, se dokumenter i boligmappen.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer? Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Kledd inn innside av vindusramme og karm i eik kryssfiner. Behandlet med Osmo voks.

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

Forklar:

Egeninnsats

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget? Ja, kun av faglært

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

Omtrekking av jording og nye ledere til stue, bad, kjøkken, soverom og entré. Montering av ny 15A kurs til stekeovn. Montering av nye stikk i hele leiligheten. Se

full dokumentasjon i boligmappa.

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

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ekeberg Elektro AS, se dokumenter i boligmappa.

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner? Ja, kun av

ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet ventil åpninger på bad og i stue til decovent rondo. Ventil i stue har også fått HEPA filter.

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

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Egeninnsats

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

Hvilke endringer er gjort?:

I 2024 ble det lagt avrettingsmasse og mikrosement på gulv stue/kjøkken, soverom og gang. Buet inngangsparti fra gang til stue fjernet, og vegg lags kjøkken bygget ut. Hesparklet vegger og satt opp gipsplater bak kjøkken og vegger med vindu.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17

Pågående byggesaker

Sannergata 28D - bruksendring av uthus til boligformål

Saksnummer

202600981

Siste dok. 24.04.2026

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent. Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

ANSVARLIG MEGLER



Didrik Ruus

Fagansvarlig / Partner / Eiendomsmegler MNEF
+47 915 84 055
didrik@boaeiendom.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Boa EM Nordstrand

Oppdragsnr.

2-26-0037

Adresse

Sannergata 24

Postnr.

0557

Sted

OSLO

Selgers navn

Henriette Marlene Hanssen

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

09/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If Skadeforsikring

Polise/avtalenr.:

SP397815.9.1

Våtrom

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

H H

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Satt in spotter og stikkontakter av Ekeberg Elektro AS. Blandebatterier tilkoblet av Nordland Rør AS.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lektet ned himling og montert nytt møblement. Malt vegger. Videreført ventilasjonsåpning fra vegg til himling direkte over dusj-sone.

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Ekeberg Elektro AS, se dokumenter i boligmappen. Nordland Rør AS, se dokumenter i boligmappen.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- ☒ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Satt in spotter og stikkontakter av Ekeberg Elektro AS.

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ekeberg Elektro AS, se dokumenter i boligmappen.

Vann/Avløp/Rør

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger:
H H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Installasjon av stoppekran og waterguard på kjøkken samt tilkobling av oppvaskmaskin - Boligrørleggeren AS Tilkobling av blandebatteri på bad og kjøkken av Nordland Rør AS.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Boligrørleggeren AS og Nordland Rør AS - se dokumenter i boligmappen.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger:
H H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☒ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Kledd inn innside av vindusramme og karm i eik kryssfiner. Behandlet med Osmo voks.

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

- ☒ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Omtrekking av jording og nye ledere til stue, bad, kjøkken, soverom og entré. Montering av ny 15A kurs til stekeovn. Montering av nye stikk i hele leiligheten. Montering av komfyrvakt kjøkken. Se full dokumentasjon i boligmappa.

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ekeberg Elektro AS, se dokumenter i boligmappa.

Initialer selger:

H H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet ventil åpninger på bad og i stue til Decovent Rondo. Ventil i stue har også fått HEPA filter.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Egeninnsats

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

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

I 2024 ble det lagt avrettingsmasse og mikrosement på gulv stue/kjøkken, soverom og gang. Buet inngangsparti fra gang til stue fjernet, og vegg lags kjøkken bygget ut. Helsparklet vegger og satt opp gipsplater bak kjøkken og vegger med vindu.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
H H

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☒ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
H H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato

08.05.2026

Signert av

Henriette Marlene Hanssen

Initialer selger:
H H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKTKONTORET JAN SKARPAAS AS
Postboks 5926 Majorstuen
0308 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201706672-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Aleksander Stein Engvoll

Dato: 26.03.2018

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANNERGATA 24	Eiendom:	225/268/0/0
Tiltakshaver:	TITANGATA 11 AS	Adresse:	Vardeveien 64B, 1182 OSLO
Søker:	ARKITEKTKONTORET JAN SKARPAAS AS	Adresse:	Postboks 5926 Majorstuen, 0308 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 20.03.2018 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201706672			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 1. etasje	A02	19.04.2017	1/12

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.03.2018 av:

Aleksander Stein Engvoll - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
TITANGATA 11 AS, Vardeveien 64B, 1182 OSLO, sn@otrans.no



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

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III 4i 72 00

KOPI

Oslo, den

24. november 1961.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Sannergt. 24

Arbeidets art

Hybelhus m/ butikker

Bygningens art

Journalnr.

57/1136/HF.

Avsluttende synsforretning
5/10-61.

Byggherre

A/S Sannergt. 24 v/ h.r.advokat O. Tendeland, Prinsens gt. 12, Oslo.

Byggemelder

Arkitekt Finn I. Leborg, Kronprinsens gt. 17, Oslo.

Ansvarshavende

Tønmester Torstein Møller, Bygdøy allé 11, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Forbehold: Som angitt i de avgitte tinglyste erklæringer.

Bygningsinspektør

Kaare Reghe

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter	DM

Antatt verdi kr 300.000,-

Hentet 11/8-88

for O. Sannergeten

Meldes ikke GAB

Meidinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører 11/11-87
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse

14.2.11.87

Kan ferdigattesteres

Oslo, den

Ferdigattestert

Arbeidets art

Fasadeforandring

Ansvarshavende

Siv. ing. Bjørn Hov, Olav Aukrusts v. 49

0390

14.74.02

Ansvarshavende

Byggetillatelse

11.9-85

Byggetillatelse

Sanert 19/10 1988 J.R.

Ansvarshavende

dato

sign.

Byggetillatelse

Gravetillatelse

Gårdsnr.

Bruksnr.

Parsell

av bruksnr.

Matr. nr.

Sannergeten 24

Adresse

Byggherre

Sameriet Sannergeten 24

Andvord.

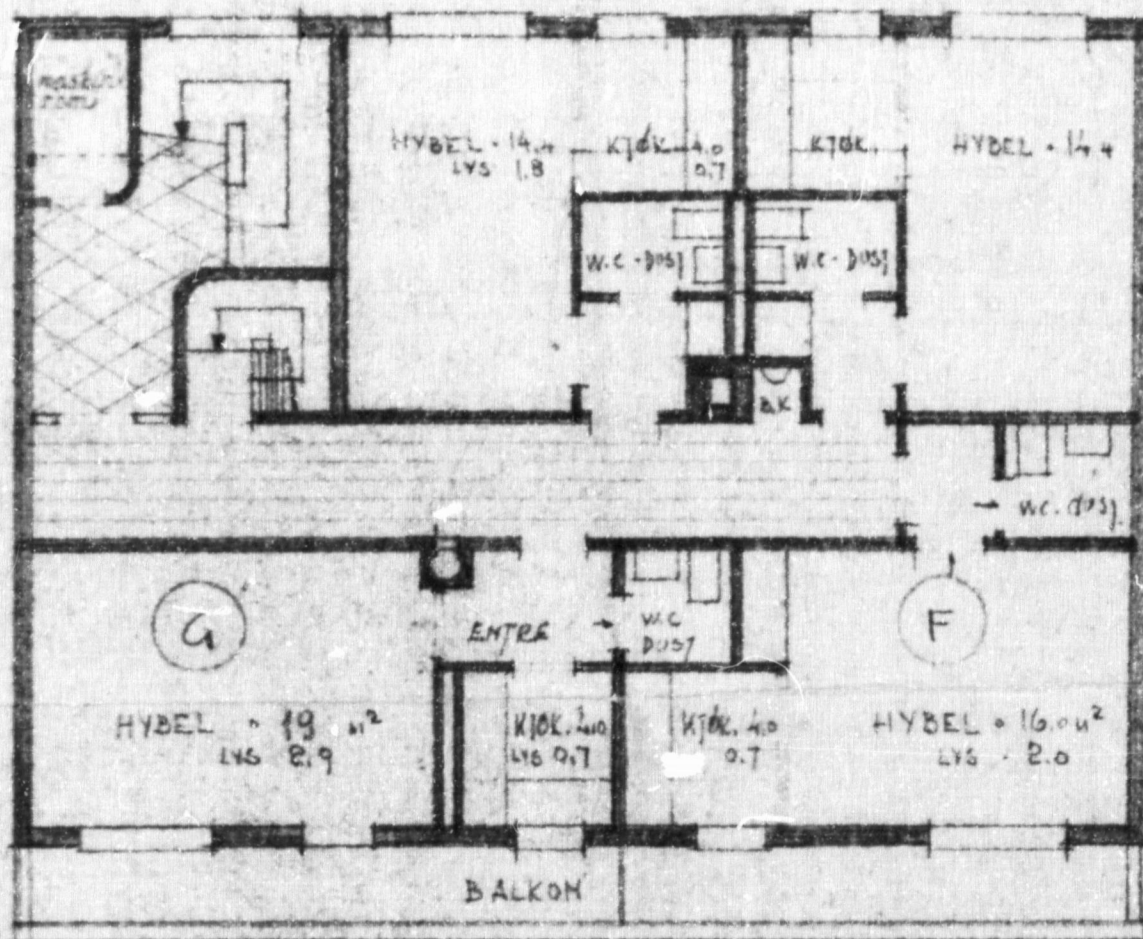
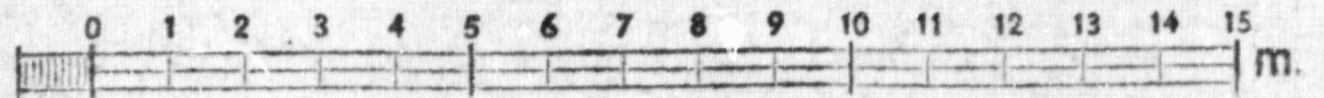
v/Adv. Per Tangen

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO

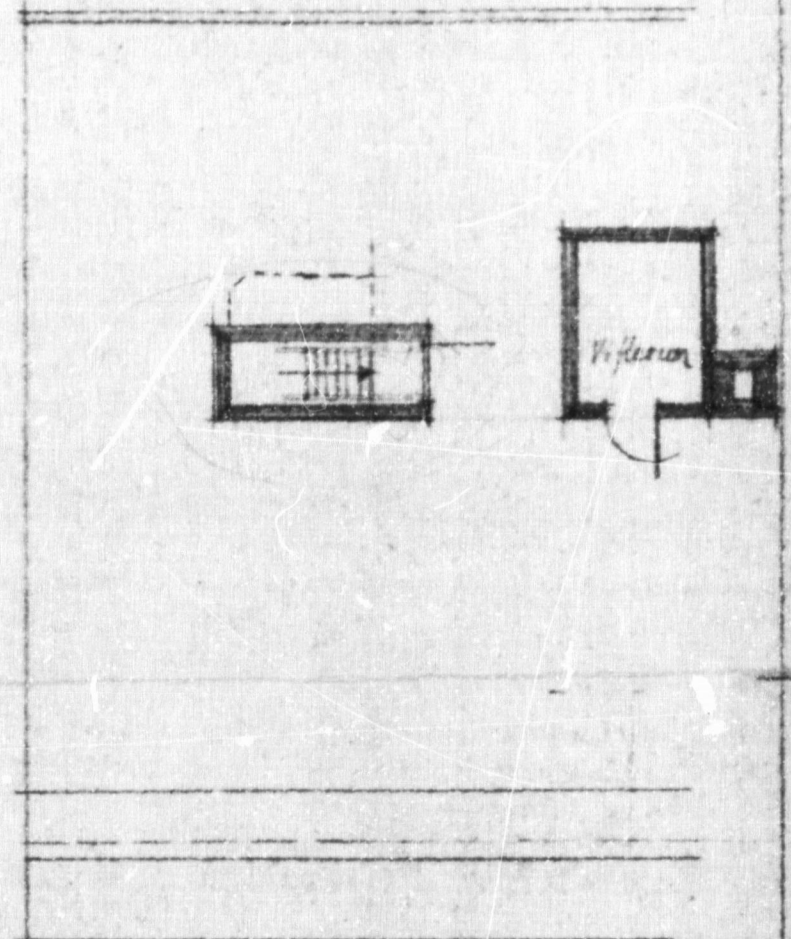
D.J. nr. 04453

Mottatt - 1 NOV. 1984

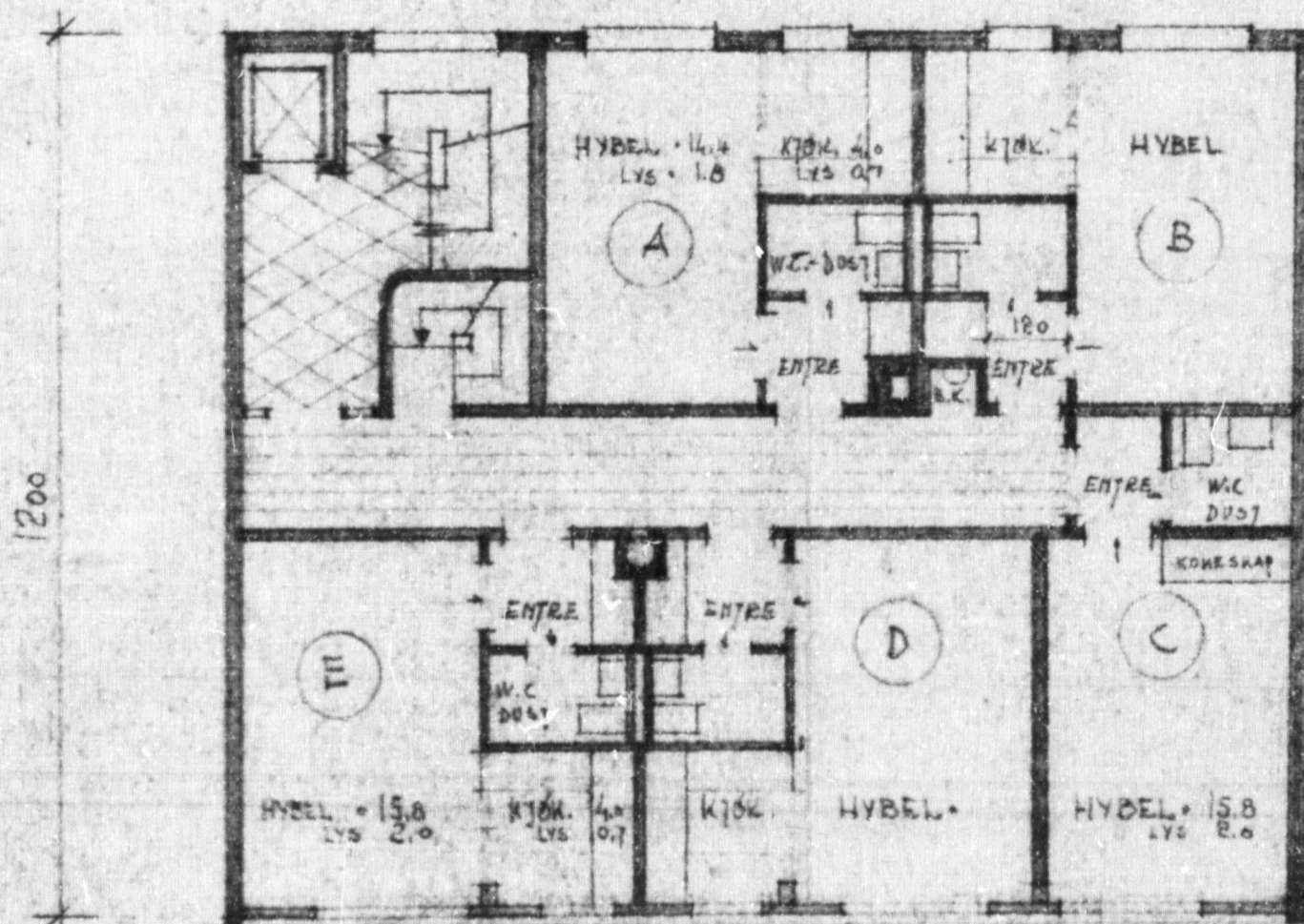
X



Plan av 6. etasje



takplan



Plan 2.-5. etasje

16

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1 OKT 1959

• Sannergt. 24 1/2 •

Boligbygg

Mål 1/10
FINN LEBORG
ARKITEKT M.N.A.L.

Tegn. 10/5.57
998

22.9.59 H

Rev. 24/10-58 F
Rev. 30-4-58 KU.



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Margrethe Falck
SANNERGATA 24

Dato: 10.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530180
9115814

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 268

Vi viser til bestilling av 20260410 for SANNERGATA 24.

GNR. 225 BNR. 268

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.05.1896.

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

269 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



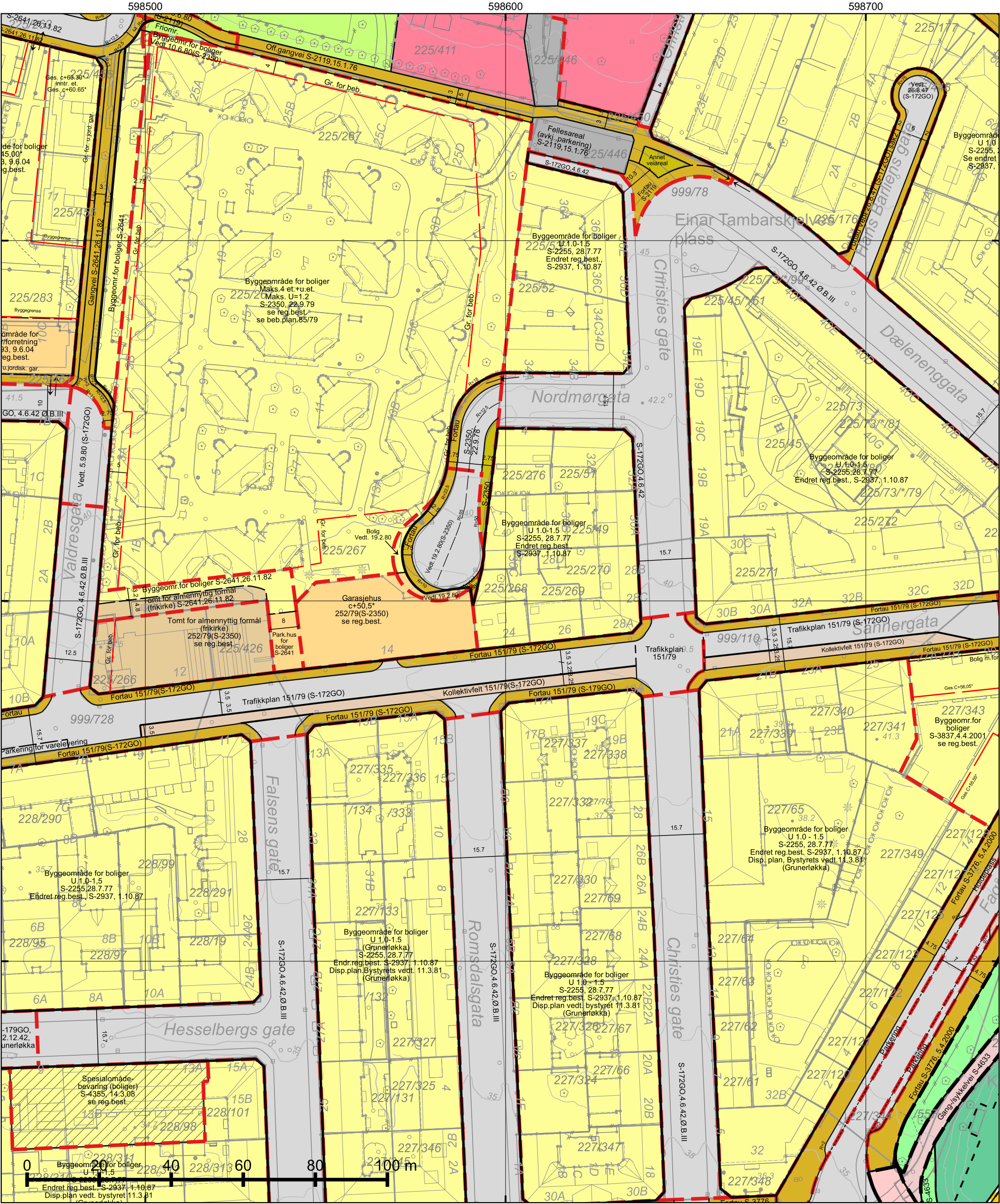
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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

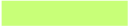
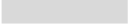
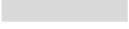
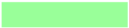
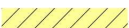
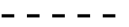
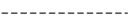
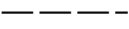
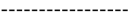
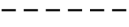
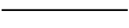
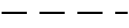


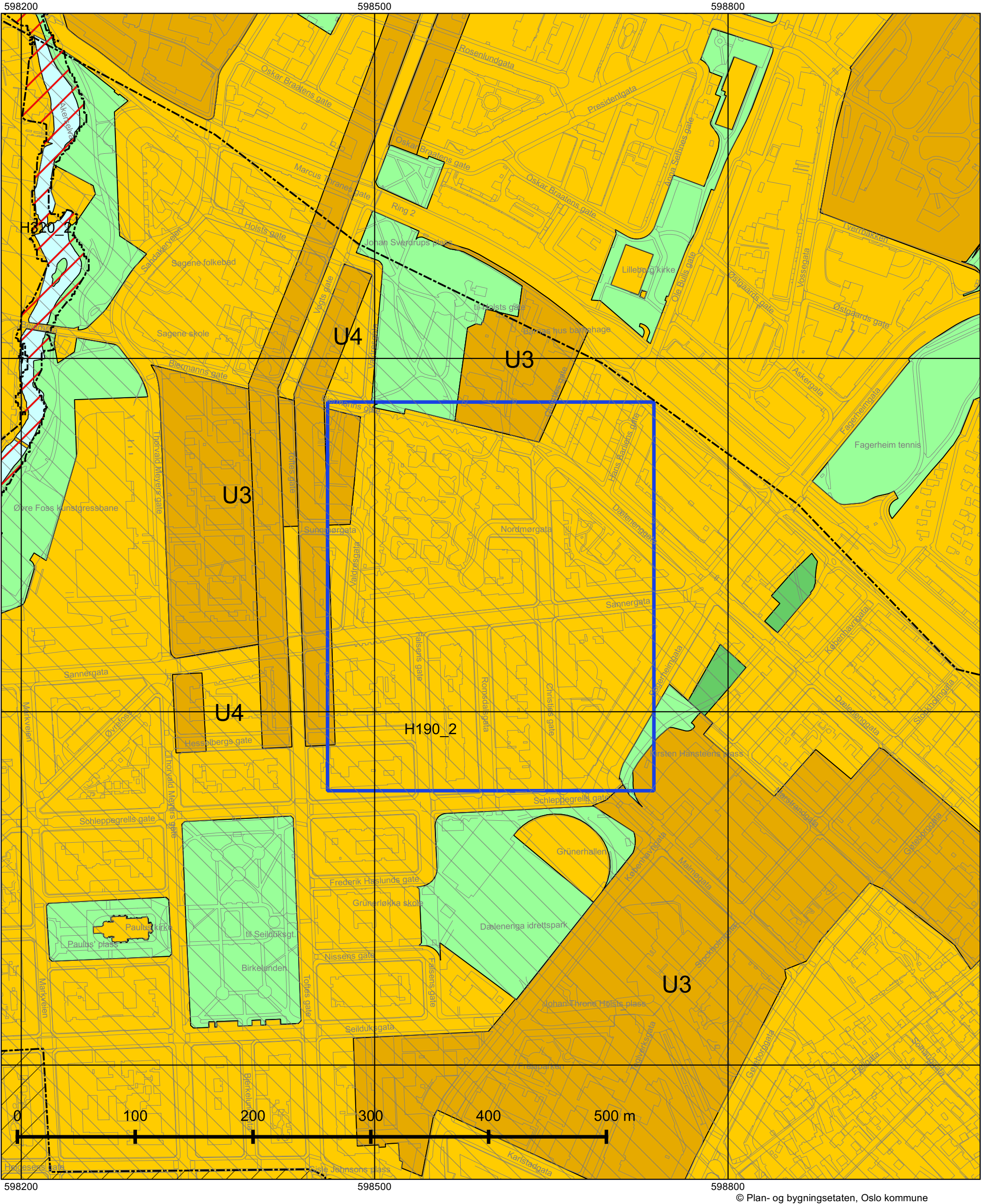
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 10.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. PlottID/Best.nr: 155765/ 86530180 Adresse: Sannergata 24 Gnr/Bnr: 225/268 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 reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark

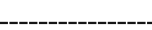
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

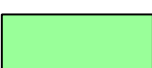
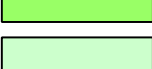
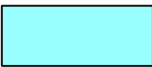
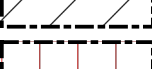
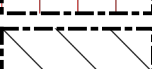
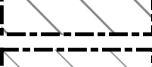
	40 - Friområde/park		Inn-/utkjøring
	70 - Felles avkjørsel		
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	111 - Garasje i boligområde		
	144 - Forr./bolig		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		
	170 - Privat institusjon		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1600 - Uteoppholdsareal		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2012 - Fortau		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	935 - Regulert parkeringsfelt		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	Grense for bebyggelse		
	Byggegrense		
	Beregnet senterlinje veg		
	Regulert kjørefelt		
	Byggegrense		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		



 Dato: 10.04.2026 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 155765/86530180 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
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	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

Boa

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 225, bnr. 268, snr. 12 i Oslo
Adresse: Sannergata 24
Omr. 2-26-0037

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd

3.409

Felleskostnader inkluderer

FELLESKOSTNADER + KABEL TV

Fordeling av felleskostnader:

renteutgifter

Kr

SE OPPGAVE

avdrag

Kr

og driftsutgifter

Kr

Utestående krav:

ETTERSENDER pr

Forsikret i

IF SKANED

Polisenr

SP397P15.12

Forfall

2 TERMINE

Betalt

Andel felles gjeld kr.

SE VEDLEGG

pr

Långiver / lånenr.

11

Lånets totale saldo

pr

Lånetype

SERIELAN

Antall terminer årlig :

Årlig rentesats

pr

Dato siste termin

1.4.2026

RESTGJELD 28.02.2026 NR 380.648,03
FOR SAMEIET

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

ANDEL GJELD 31.12.25 NR 27.786

Andel formue kr.

SE VEDLEGG

pr

Total formue kr.

pr

DET FA BETALT EKSTRA
AVDRAG I FEB 2026

Andre opplysninger

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

INGEN KJENT

VEDTAKES NEDSETTELSE 15% FRA 1.07.2026

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

INGEN KJENT

Boa

Eventuell annen informasjon:

INGEN UJENT

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?

NEI

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

i. A

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?

NEI KUN INFO

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

JA

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?

NEI

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr

Kr

6.720

Innhenting av opplysninger

Kr

5.040

Evt. andre gebyrer

Kr

—

Kontonummer for gebyrer:

—

Styreleder i sameiet

Navn:

JOHAN ZIENER THROSEN

Adresse:

Telefon:

Fax:

E-post:

johan@nestorholding.no

Dato og sted: 21.04. / 2026 HVALSTAD

Forretningsførers stempel/underskrift

VEDTEKTER

FOR SAMEIET SANNERGT. 24 GNR 225 BNR 268

1. Sannerгатen 24 er et sameie bestående av 25 sameieparter.
24 sameieparter gir hver bruksrett til leilighet. Den 25 part gir bruksrett til et butikklokale.
2. Sameierne er forpliktet til å delta i eiendommens finansiering og drift, hver med en andel svarende til sameiebrøk. Sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett. Sameierne kan fritt omsette og pantsette sin eierdel. Salg og utleie skal meddeles styret og forretningsfører.
3. Den enkelte sameier har den innvendige vedlikeholdsplikt for sin leilighet.
4. Utvendig vedlikehold foretas etter vedtak på generalforsamling.
5. Den daglige drift av eiendommen skal forestås av et styre valgt på generalforsamling. Styret skal føre møtebok. Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Alle velges for et år. Gjenvall kan finne sted. Styret forplikter sameierne ved underskrift av 2 styremedlemmer i fellesskap.
6. Misligholder en sameier sin plikt til å betale de ytelser som sameiet utligner på den enkelte sameier er de øvrige sameiere berettiget til å kreve vedkommende sameier utløst av sameiet. Sameiet har pant for kr. 50.000,- i seksjon 1, dvs. butikklokalet, i seksjon 2, dvs. leilighetene, for kr. 10.000,-.
7. Det skal hvert år innen utgangen av mai avholdes generalforsamling. Innkalling skal skje fra styret med minst 14 dagers varsel.
8. Hver sameier har 1 stemme for hver seksjon de eier. Beslutninger fattes med alminnelig flertall. Saker av viktighet som beskrevet i punkt 10 d og e fattes med 2/3 flertall. Sameier kan møte og avgi stemme ved fullmektig som må legges frem skriftlig og datert fullmakt, maks 2 pr. fullmektig.
9. Innkalling skal inneholde beskrivelse av viktige saker, herunder nyanskaffelser samt forbedring som etter utgiftens størrelse må anses for vesentlige. Dette gjelder også endringsforslag til vedtekter. Med innkalling skal følge:
a: Styrets beretning.
b: Regnskap fra foregående år.
c: Revisors beretning.
10. Generalforsamlingen skal behandle:
a: godkjenne regnskap
b: velge styre bestående av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer
c: fastsette budsjett.
d: beslutte igangsettelse av vedlikehold og reparasjonsarbeid som ikke går under normalt årlig vedlikehold
e: eventuelle vedtektsendringer.
11. Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles når styret eller 3 av sameierne finner det nødvendig. Minst 3, høyst 20 dagers varsel.
12. For øvrig følges eierseksjonsloven av 4. mars 1983, der denne er ufravikelig.

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2025

Ordinært sameiermøte i Sameiet Sannergata 24 avholdes tirsdag den 3. mars, 2026, kl. 17:00.

Årets sameiermøte bli avholdt på Fr. Nansens pl 9 (Sushibar underetage).

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Valg av referent og en eller to sameiere til å underskrive protokollen
- C) Opptak av navnefortegnelse
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. STYRETS ÅRSBERETNING 2025

Gjennomgang av styrets årsberetning, se vedlegg.

Styrets forslag til vedtak:

Sameiermøtet tar styrets årsberetning 2025 til etterretning

3. ÅRSREGNSKAP 2025

Gjennomgang av regnskapet for 2025, se vedlegg.

Styrets forslag til vedtak:

Sameiermøtet godkjenner årsregnskapet for 2025

4. HUSLEIE og BUDSJETTFORSLAG FOR 2025

Kabel-TV justeres ihht faktura fra leverandør ellers ingen husleieøkning i 2025. Gjennomgang av budsjettforslaget for 2025, se vedlegg.

Styrets forslag til vedtak:

Sameiermøtet tar styrets budsjett 2025 til etterretning

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 80.000,- for arbeidet utført i 2025

6. VALG AV STYREMEDLEMMER

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 4 medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall for 2025 år.

7. ANDRE SAKER

Reseksjonering av næringsseksjon seksjon nr. 1 ble gjennomført i 2025 og 2 nye boligseksjoner nr. 26 og seksjon nr.27 som deler av tidligere seksjon nr.1. Eier av seksjon nr 1. har betat kompensasjon til Sameiet Sannergata 24 på kr 480.000,-

Andre saker skal meldes til forretningsfører innen 1. mars 2026.

Oslo, 26. februar 2026

Styre i Sameiet Sannergata 24

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Sameierne har rett til å møte ved fullmektig

FULLMAKT

Eier av seksjon nr _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:.....

å møte på årsmøtet 2026 i Sameiet Sannergata 24

Eiers underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Blanketten kan medsendes den som du gir fullmakt til, eller den kan:

- Sendes pr post til Inventum Revisjon AS, Torstadbakken 4, 1395 Hvalstad,
- Skannes og sendes pr e-post til post@inventumrevisjon.no

Resultatregnskap

Sameiet Sannergata 24

	Note	2025	2024
Andre driftsinntekter		1 486 220	1 170 040
Sum driftsinntekter		1 486 220	1 170 040
Lønnskostnad	1	169 707	134 261
Avskrivning varige driftsmidler	4	111 421	105 425
Annen driftskostnad	1, 2	795 447	696 754
Sum driftskostnader		1 076 575	936 440
Driftsresultat		409 645	233 600
Annen renteinntekt		15 784	0
Sum finansinntekter		15 784	0
Annen rentekostnad		64 061	78 936
Annen finanskostnad		0	175
Sum finanskostnader		64 061	79 111
Sum netto finansposter		-48 277	-79 111
Ordinært resultat før skattekostnad		361 368	154 488
Ordinært resultat		361 368	154 488
Årsresultat		361 368	154 488
Overført egenkapital	5	361 368	154 488
Sum disponert		361 368	154 488

Balanse

Sameiet Sannergata 24

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter,bygninger og annen fast eiendom	4	1 524 190	1 524 190
Maskiner og anlegg	4	347 152	453 615
Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	4	24 788	29 745
Sum varige driftsmidler		1 896 130	2 007 550
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		1 896 130	2 007 550
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		49 949	82 850
Andre fordringer	7	528 573	116 733
Sum fordringer		578 522	199 583
Investeringer			
Bankinnskudd,kontanter o.l.	3	125 208	107 989
Sum omløpsmidler		703 730	307 571
Sum eiendeler		2 599 860	2 315 121

Balanse

Sameiet Sannergata 24

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	1 679 490	1 318 122
Sum opptjent egenkapital		1 679 490	1 318 122
Sum egenkapital		1 679 490	1 318 122
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	744 384	822 209
Sum annen langsiktig gjeld		744 384	822 209
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		16 431	14 955
Skyldige offentlige avgifter		33 361	25 909
Annen kortsiktig gjeld		126 194	133 927
Sum kortsiktig gjeld		175 986	174 791
Sum gjeld		920 370	996 999
Sum egenkapital og gjeld		2 599 860	2 315 121

Oslo, 03.03.2026
Styret for Sameiet Sannergata 24

Johan Ziener Thronsen
Styrets leder

Stein Nappen
Styremedlem

Knut Aglas Roald
Styremedlem

Årsberetning 2025

i Sameiet Sannergata 24 , org.nr. 986 976 973

Sameiet Sannergata 24 er et boligsameie med forretningskontor i Oslo. Bygningen har adresse i Sannergata 24 i Oslo.

Styret har hatt følgende sammensetning i perioden:

Styreleder: Johan Ziener Thronsen
Styremedlem: Knut Aglas Roald
Styremedlem: Stein Nappen
Fungerende styremedlem: Gabriela Bjørnstad

Det planlegges ikke tiltak med hensyn til fordeling av menn og kvinner i styret.

Ansatte

Sameiet har en deltid ansatt.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsprinsippet forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

Forvaltning 2025

Autorisert regnskapsførerselskap : Inventum Revisjon AS med org.nr: 927 088 657,
Torstadbakken 4, 1395 Hvalstad,
Kontaktpersoner: Thomas eller Filip Stella
Telefon: 66 77 79 80, E-post kontaktperson: post@inventumrevisjon.no
Fakturamottak: post@inventumrevisjon.no

Styremøter

Det har siden ordinært sameiermøte den 10. april 2025 vært telefonisk kontakt/styremøter. Daglig ledelse er utført av styrets leder, som ved behov har kontaktet styremedlemmene pr tlf. og epost.

Honorar til styremedlemmer:

Det er utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer med kr 40.000,-. Styret består i dag av 4 personer og dette ble tatt hensyn i avsetning for utbetaling i 2026.

Likestilling

Det råder full likestilling i Sameiet og det er ikke satt i verk tiltak og det er heller ikke planlagt iverksatt noen slike tiltak.

Forskning og utvikling

Sameiet har ikke forsknings- eller utviklingsaktiviteter.
Det ytre miljø blir ikke forurenset av sameiets virksomhet.

Årsregnskapet 2025

Styret bekrefter samsvar med regnskapslovens § 3-3 at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Som følge av reseksjonering av næringsseksjon ble styret enig med seksjonseier om kompensasjon for bruk av fellesarealer på kr 480.000,-, herav kr 100.000,- ble utbetalt i 2024.

Resterende kr 380.000,- ble utbetalt 6. februar 2026 og kr 350.000 ble brukt på nedbetaling av banklån. Restgjeld pr 26.02.2026 utgjør kr 387.538,05.

Årsresultatet 2025 viste et overskudd på kr 361.368,-.

Årets overskudd overføres til annen egenkapitalen.

Egen kapitalen viser kr 1.679.490,-.

.

Oslo, 3. mars 2026

Styret i Sameiet Sannergata 24

Johan Ziener Thronsen
Styrets leder

Stein Nappen
Styremedlem

Knut Aglas Roald
Styremedlem

Gabriela Bjørnstad
Styremedlem

Sameiet Sannergata 24

Noter til regnskapet for 2025

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Unntaksreglene for små foretak er benyttet for alle poster der det foreligger slik valgdgang.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer er oppført til pålydende.

Note 1: Lønnskostnader og andre godtgjørelser	2025	2024
Lønn vaktmester	94 269	94 339
Styrehonorarer	50 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	25 438	9 922
	<u>169 707</u>	<u>134 261</u>

To av styremedlemmer er seksjonseiere.

Selskapet har en deltidsvaktmester.

Selskapet plikter ikke å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Honorar til revisor er kostnadsført med kr 10.000,-.

Note 2: Driftskostnader

Reparasjon og vedlikehold

Heis	57 878
Bygg	82 904
Safe Nordic - nøkler og lisens, vedlikehold	3 433
Elektriker	7 033
Mindre reparasjoner	5 923
	<u>157 171</u>

Note 3: Bankinnskudd

Pr. 31.12 hadde selskapet bundne bankinnskudd på kr. 28.726,-.

Note 4: Tomt

Kjøpesum tomt	1 524 190
Sum anskaffelseskostnad	<u>1 524 190</u>

Fasade	167 231
Avskrevet fasade	77 825
Sum fasade	<u>89 406</u>

Investering ny heis	905 128
Avskrivning av heis	647 382
	<u>257 746</u>

Heisen ble ferdigstilt i 2014 og avskrives da med 10% per år

Vaskemaskin 2025	34 703
Avskrevet vaskemaskin	9 915
Sum	<u>24 788</u>

Sum anleggsmidler	1 896 130
-------------------	-----------

Note 5: Egenkapital

Egenkapital pr. 01.01	1 318 122
Årets resultat	361 368
Egenkapital pr. 31.12	<u>1 679 490</u>

Note 6: Lån DNB ASA

Restgjeld 01.01	822 209
Årets avdrag	77 825
Restgjeld 31.12	<u>744 384</u>

6. Februar 2026 Sameiet har betalt ekstra avdrag med kr 350.000.-.

Note 7: Andre fordringer

Opptjente inntekter	380 000
Periodiserte kostnader	148 573
Andre fordringer	<u>528 573</u>

SAMEIET SANNERGATA 24**Budsjett 2026**

3620	Fellesutgifter Boligsameiet	-937 248,00
3625	Kabel TV	-170 664,00
3630	Fellesvaskeri	-30 000,00
3900	Andre inntekter	0,00
5010	Faste lønninger	84 000,00
5190	Påløpne feriepenger	9 127,46
5330	Styrehonorar	80 000,00
5410	Arbeidsgiveravgift	23 124,00
5411	Arb.giv.avg. pål. feriep.	1 286,97
6000	Avskrevet bygg	65 800,00
6010	Avskrevet inventar	35 100,00
6310	Kabel-TV	175 488,00
6330	Kommunale avgifter	220 431,24
6340	Lys, varme	100 000,00
6360	Renhold	30 000,00
6600	Reparasjoner og vedlikehold bygninger	70 000,00
6610	Rep. og vedlikehold vaskeri	5 000,00
6615	Heis andre kostnader	45 000,00
6700	Revisjon honorar	12 000,00
6710	Forretningsfører	62 847,40
7105	Øreavrunding	0,00
7500	Forsikringspremier	85 128,00
7770	Bank og kortgebyrer	800,00
8060	Purregebyr, kunder	0,00
8150	Annen rentekostnad	0,00
8151	Rentekostnader Lån DnB 1212.50.11029	31 040,00
8160	Purregebyr. leverandør	0,00
	OVERSKUDD	-1 738,93

Faktura

Fakturanr 84523568180, Avtalenr SP397815.15.1



1 (3)



SAMEIET SANNEGATA 24
c/o Inventum AS
Torstadbakken 4
1395 Hvalstad

16. november 2025

Forsikringstaker	SAMEIET SANNEGATA 24
Organisasjonsnummer	986976973
Avtalenummer	SP397815.15.1
Avtaleperiode	f.o.m. 31. desember 2025 t.o.m. 30. desember 2026
Betalingen gjelder	t.o.m. 29. juni 2026
Pris for avtaleperioden	90 240 kr

Å betale denne gang: 45 121 kr

Se spesifikasjon på neste side/baksiden.

Kontaktinformasjon:

Forsikringshuset Oslo AS, Telefon: +47 23 13 50 15, E-post: irene.rasmussen@if.no

Å betale denne gang:

Betalingsfrist: 31. desember 2025

Kundeidentifikasjon (KID)
84523568180

Beløp	Til konto
45 121 kr	60030674564

Innbetaling fra utlandet kan gjøres til Nordea Norge. IBAN: NO5860030674564 BIC/SWIFT: NDEANOKK

Ved for sen betaling påløper et purregebyr. Gebyret endres normalt 1. januar hvert år og er for tiden 35 kr .

DINE FORSIKRINGER	BELØP
Eiendomsforsikring	NOK 42 874
Oslo, 225/268, Sannergata 24	
Boligbygning, Boligblokk	
Super	42 874
Ansvarsforsikring	NOK 2 247
Borettslag og sameier	
Borettslag og sameier	
Advokatforsikring	1 556
Kriminalitetsforsikring	188
Styreansvar for borettslag/boligselskap/boligbyggelag	503
Total	NOK 45 121

Betalingsplan

Fakturanr 84523568180, Avtalenr SP397815.15.1



16. november 2025

3 (3)

Du har valgt å betale halvårlig med papirfaktura.

NR	BETALINGSFRIST	PRIS
1	31. des 2025	45 121 kr
2	30. jun 2026	45 119 kr
SUM		90 240 kr

For fremtidige betalinger vil du motta faktura i god tid før betalingsfrist.

Henriette Hansen (12)
Sannergata 24
0557 Oslo, Norge

Fakturadato: 01.03.2026
Forfallsdato: 01.03.2026
Kontonr.: 16004797802
Å betale: 3 409,00
Fakturanummer: 558

Vennligst oppgi fakturanummer ved betaling.

Sameiet Sannergata 24

c/o Inventum AS Torstadbakken 4B
1395 Hvalstad, Norge

Kundenummer: 12

FAKTURA

3 - 2026

Beskrivelse	Enhetspris	Antall	Rabatt	MVA	Sum
Fellesutgifter 3 - 2026	2 862,00	1	0 %	0 %	2 862,00
Kabel TV 3 - 2026	547,00	1	0 %	0 %	547,00

Netto: 3 409,00

MVA.: 0,00

Å betale: 3 409,00

Alle beløp er oppgitt i NOK

Sameiet Sannergata 24 • Foretaksregisteret: NO 986976973

thomas@inventumrevisjon.no

Kontospesifikasjon (hovedbok) for Sameiet Sannergata 24	
Tidspunkt for utskrift:	21.03.2026 16:19
Periode:	01.01.2026 - 31.12.2026
Konto:	2241

Lukket	Vis	Dato	Bilagsnr.	Beskrivelse	Kontakter	Mva. kode	Beløp
		2241 DNB LÅN 1213.98.66116					
		06.02.2026	2026-290	EKSTRAORD. AVDRAG (EKSTRAORD. AVDRAG)		0	350 000,00
		02.02.2026	2026-361	DNB BANK 2 - 2026 RTR OG AVDRAG (DNB BANK 2 - 2026 RTR OG AVDRAG)		0	6 890,02
		02.01.2026	2026-224	DNB LÅN 1 - 2026 (DNB LÅN 1 - 2026)		0	6 845,55
		Sum					363 735,57
		Inngående saldo					-744 383,60
		Utgående saldo					-380 648,03



Status for godkjennelse

Godkjent(e) betalinger

Betaler

Fra konto: 1600.47.97802
Kontonavn: Sannergt. 24 DRIFT
Kontoeier: SAMEIET SANNERGATA 24
Adresse: C/O INVENTUM AS
TORSTADBAKKEN 4 B
1395 HVALSTAD

Mottaker

Til konto: 1213.98.66116
Navn: DNB BANK ASA

Adresse:

Betalingsinformasjon

Bankens ref.: 957601

Beløp: **350.000,00**

Betalingsdato: 06.02.2026

Egenreferanse:

Betalingstype: Betaling innland

KID:

Melding:

Annen informasjon

Status: Godkjent

Registrert TB18348 - Thomas Stella - (06.02.2026 09:20:52)

Godkjent TB18348 - THOMAS STELLA - (06.02.2026 09:21:13)

Utskrift: THOMAS STELLA 06.02.2026 09:21:15



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Tinglysingsstempel

DAGBOK

03.JAN.90 000422

BYSKRIVEREN I OSLO

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Begjæring om oppdeling
i eierseksjonerBegjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

1. Eiendom	Gnr. 225	Bnr. 268	Fnr.	Kommune OSLO
2. Eier	Navn Fødselsdato (dag, mnd., år) Jfr. vedlegg nr. 7			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks- enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
		790			
1	2	3	1	2	3
1	N	128	21	B	27
2	B	29	22	B	34
3	B	29	23	B	30
4	B	24	24	B	27
5	B	27	25	B	27
6	B	27	26		
7	B	29	27		
8	B	29	28		
9	B	24	29		
10	B	27	30		
11	B	27	31		
12	B	29	32		
13	B	29	33		
14	B	24	34		
15	B	27	35		
16	B	27	36		
17	B	29	37		
18	B	29	38		
19	B	24	39		
20	B	27	40		

Sum teller
skal stemme med nevnerSum teller
skal stemme med nevner

790

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
(jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

TIL SIKKERHET FOR DEN ENKELTE SAMEIERS FORPLIKTELSE OVERFOR
SAMEIET, GIS DET PANT I SNR 1 FOR KR. 50.000.- OG KR. 20.000.-
I HVER AV DE ANDRE SEKSJONENE. PANTRETEN SKAL HEFTE
PÅ DEN ENKELTE SEKSJON MED PRIORITET UTEN OPPTRINNSRETT
ETTER 90% AV LÅNETAKST TIL ENHVERTID, AVGITT ETTER
FORSIKRINGSRÅDETS REGLER

Dato

15.6.89.

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

For hjemmelshaverne sly fullmakt

Sted

Oslo

TANGEN
VOKAT M.N.A.

Dokumentet returneres til:

Navn

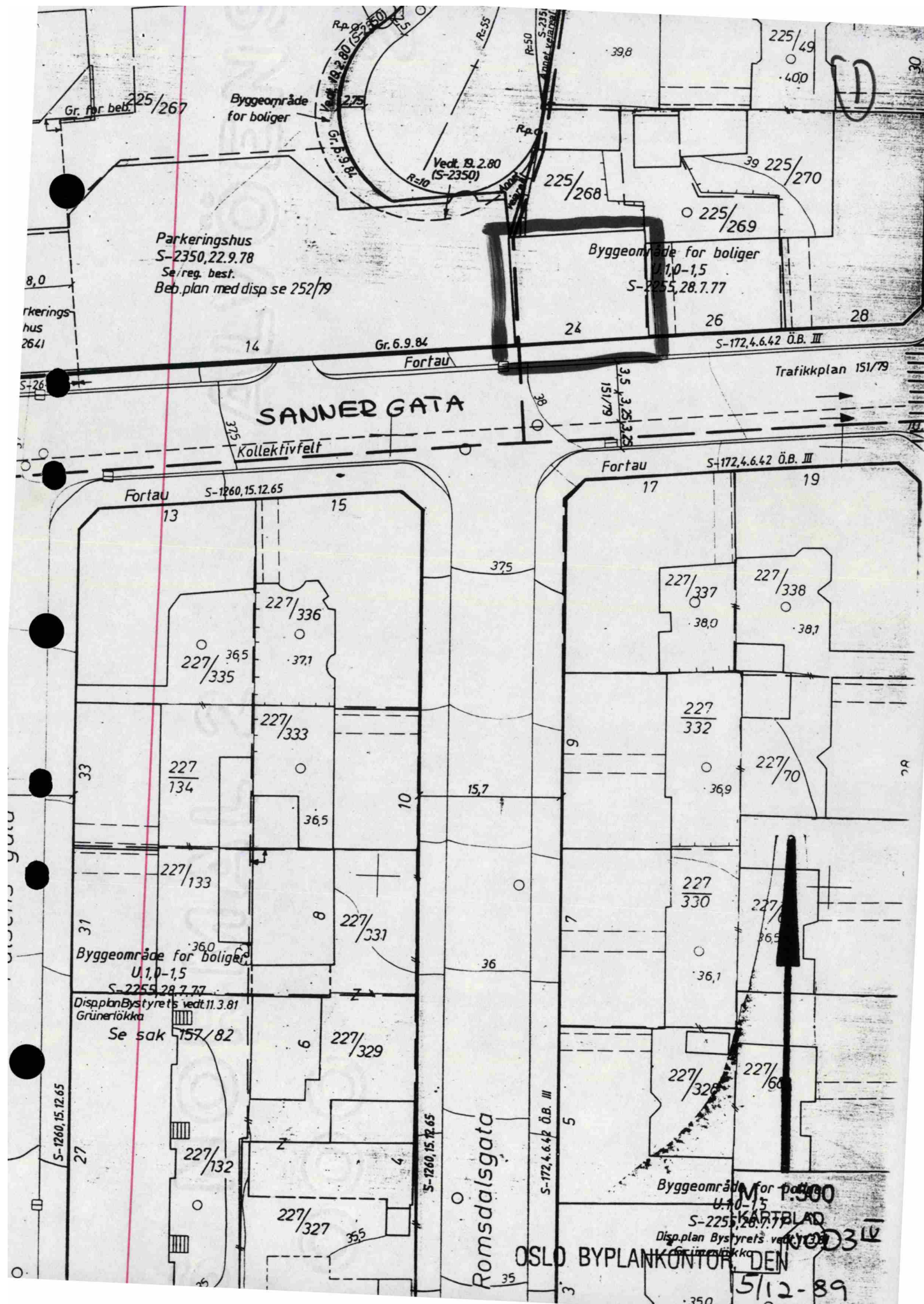
ADV. PER TANGEN

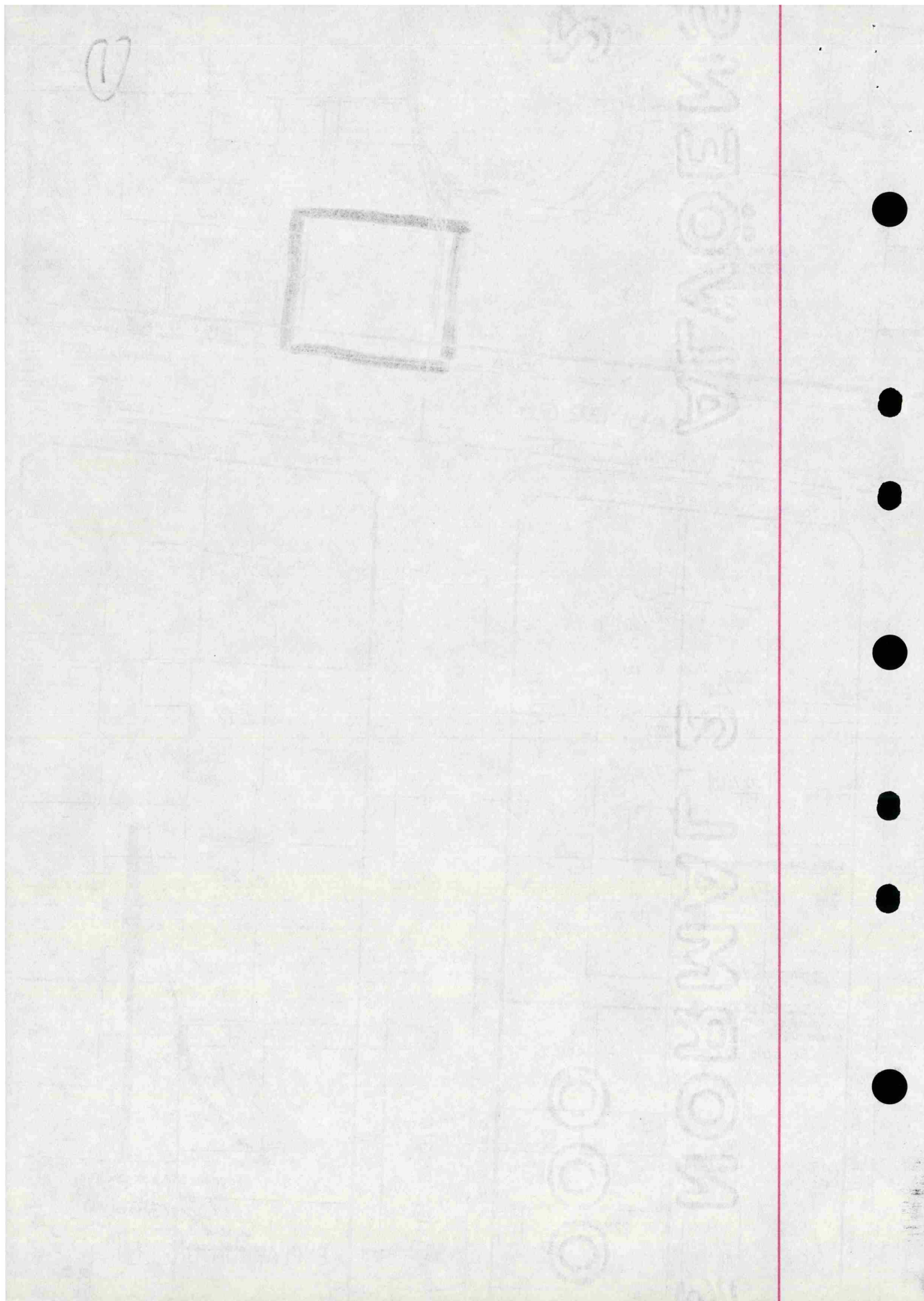
Adresse

KR. AUGUSTS GT. 19 Oslo

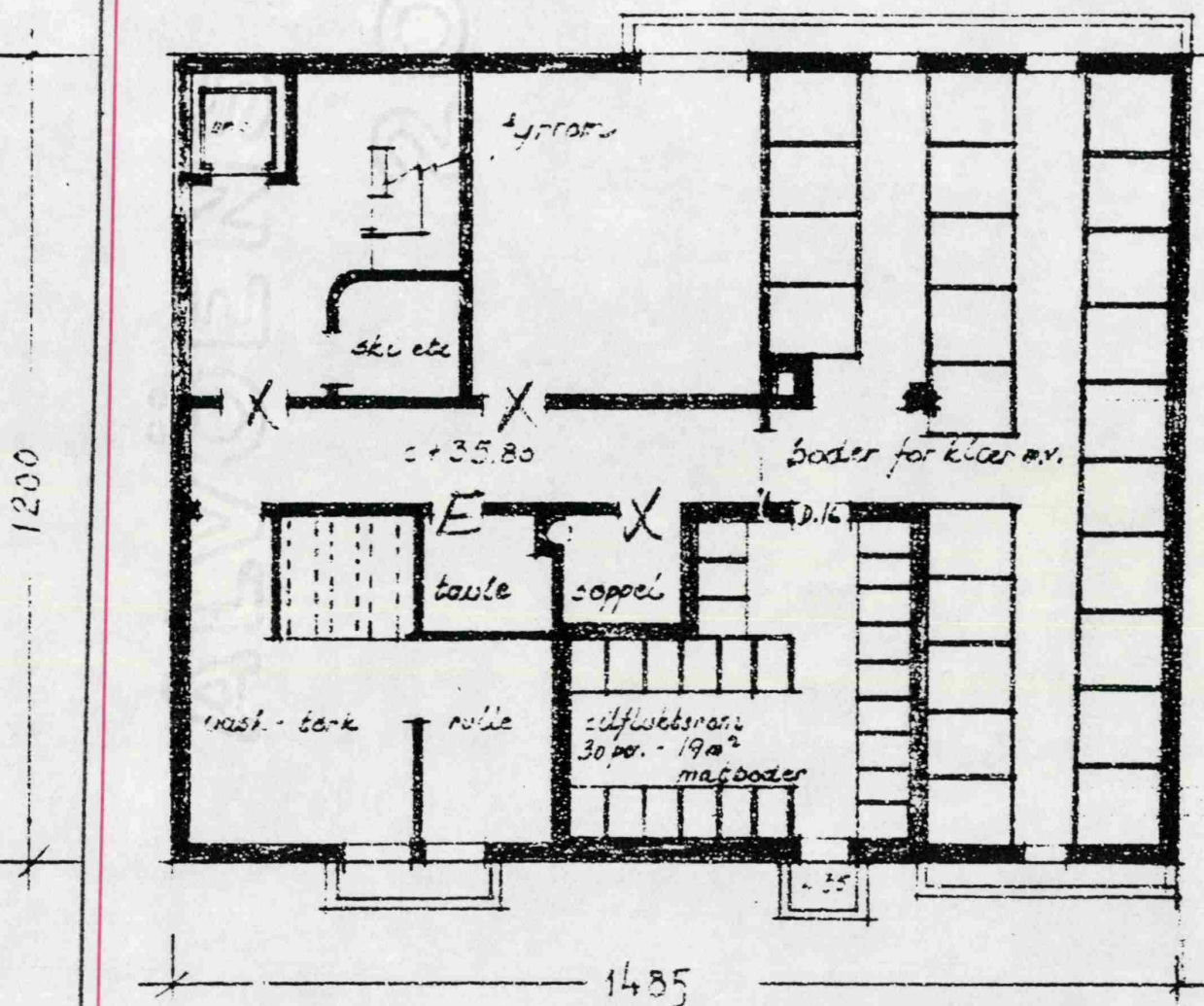
Telefon

208008



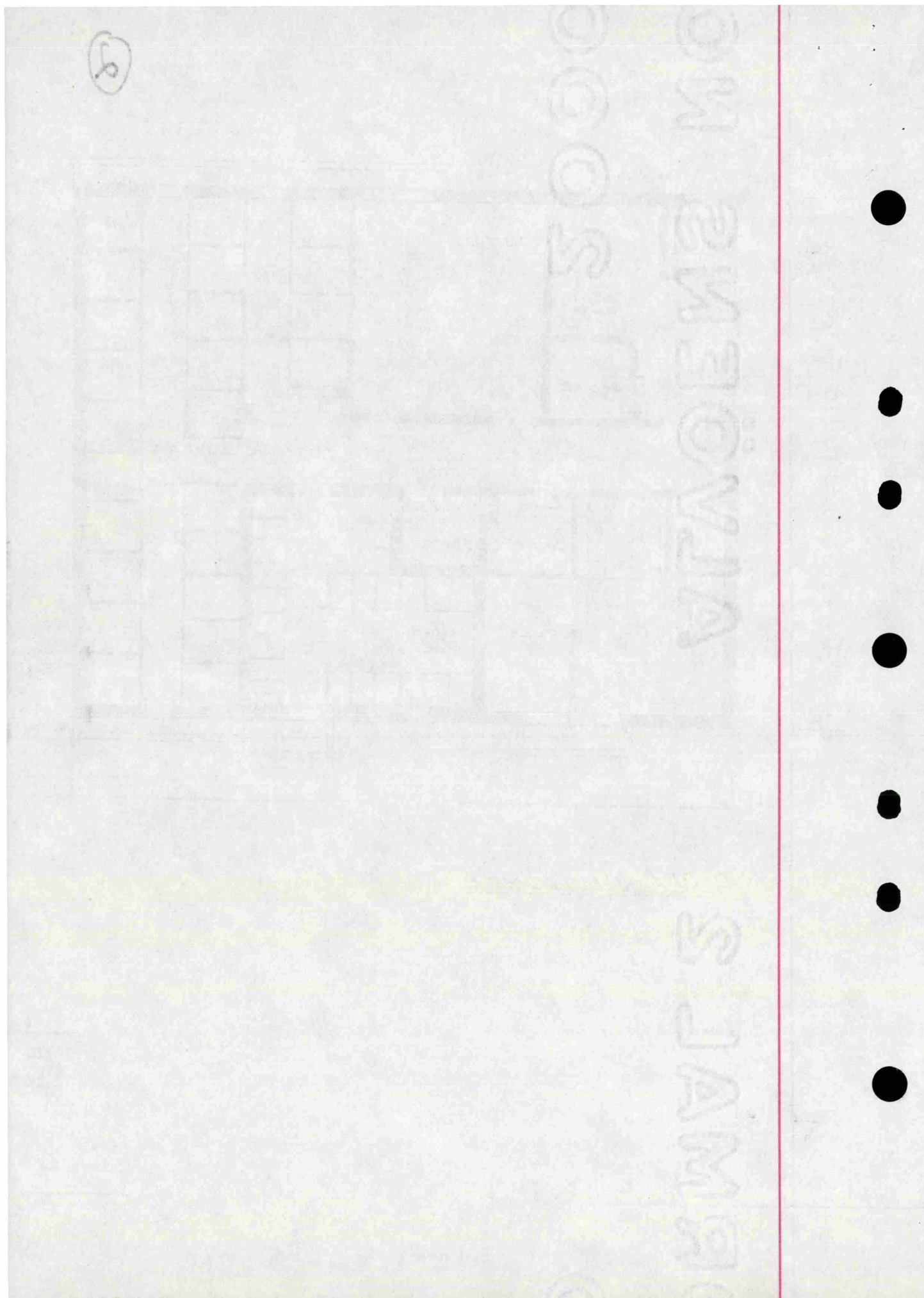


(2)



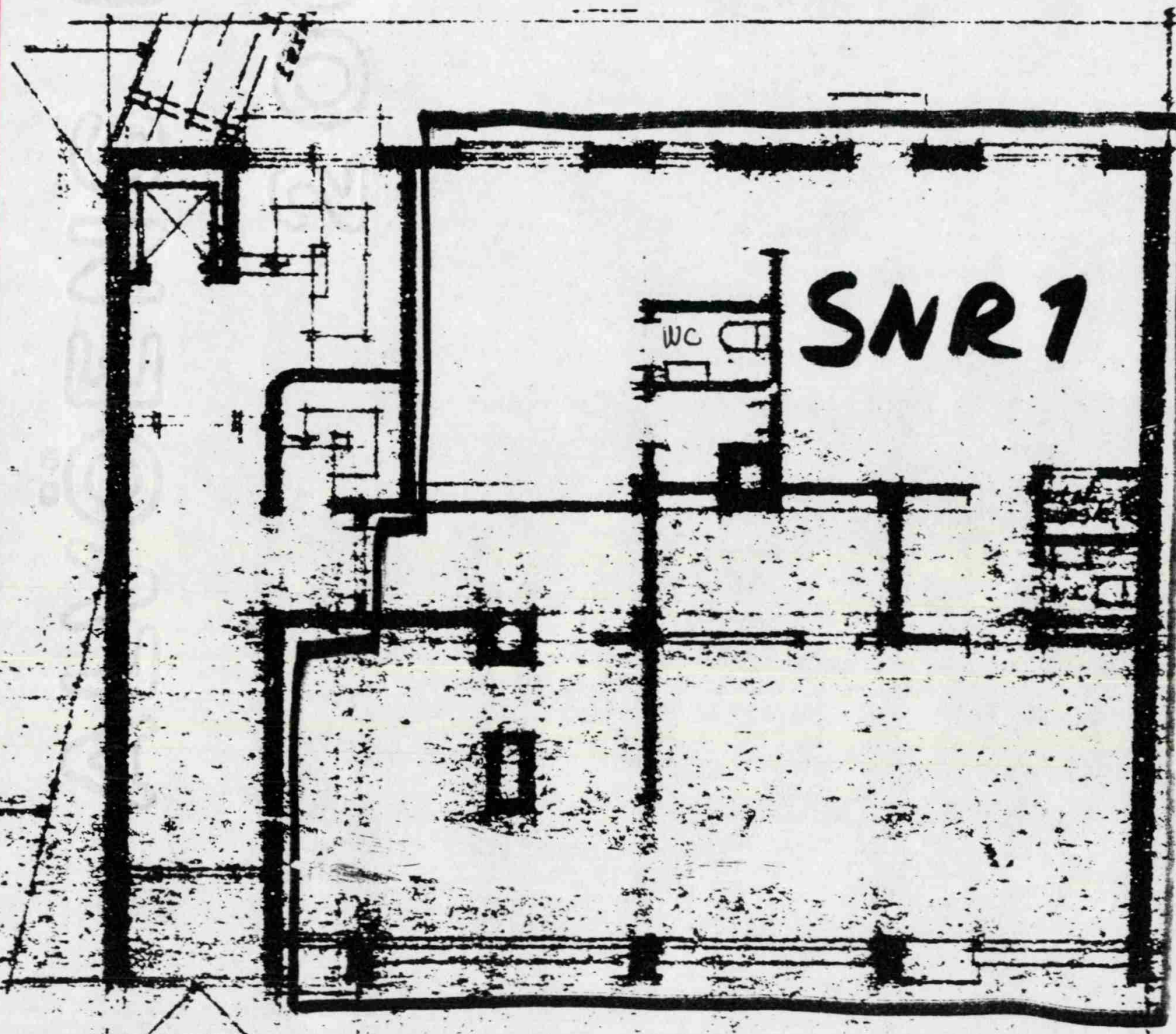
plan av kjøkken

- 50
ky
ma
22.00
G



③

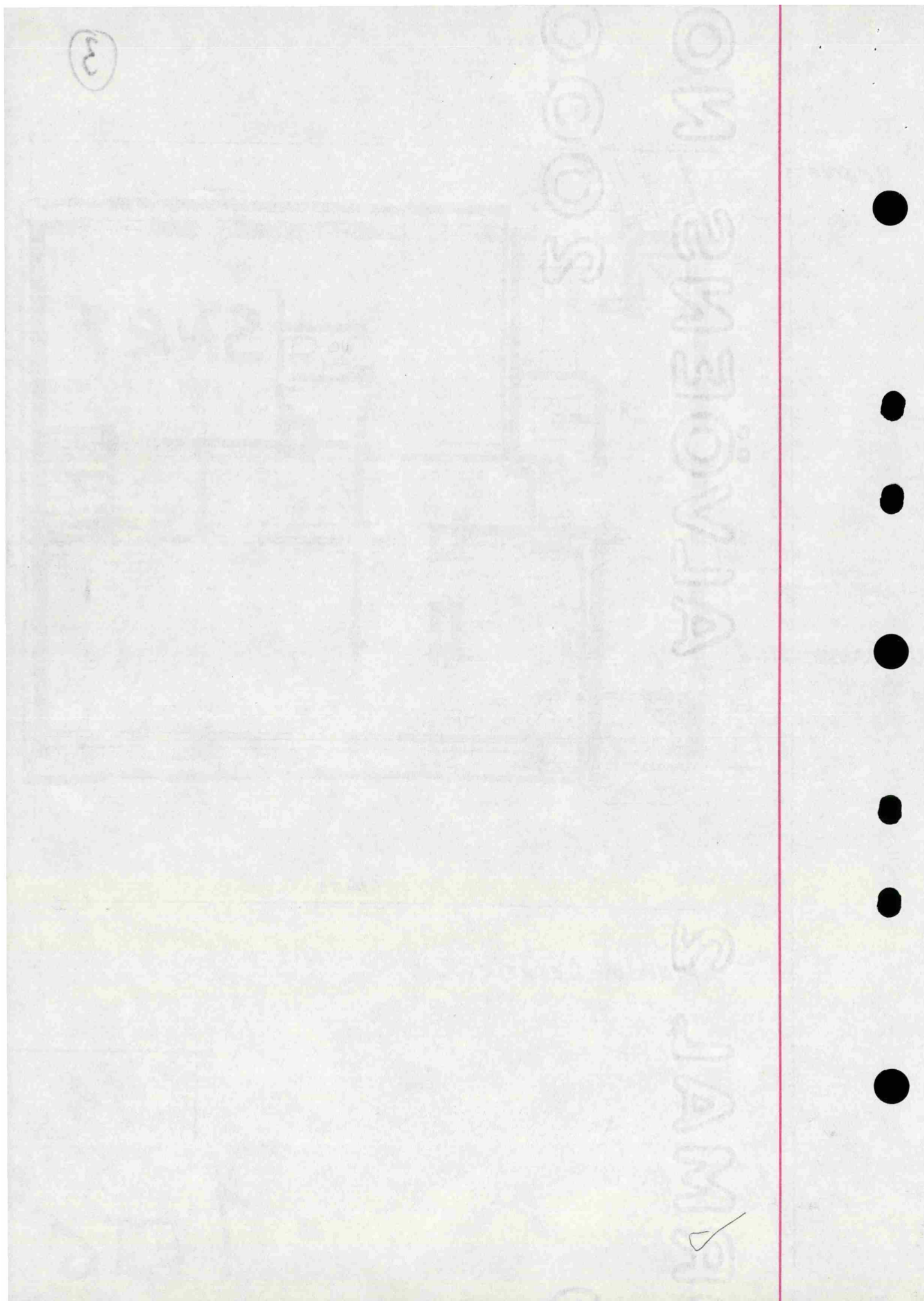
Ny grense

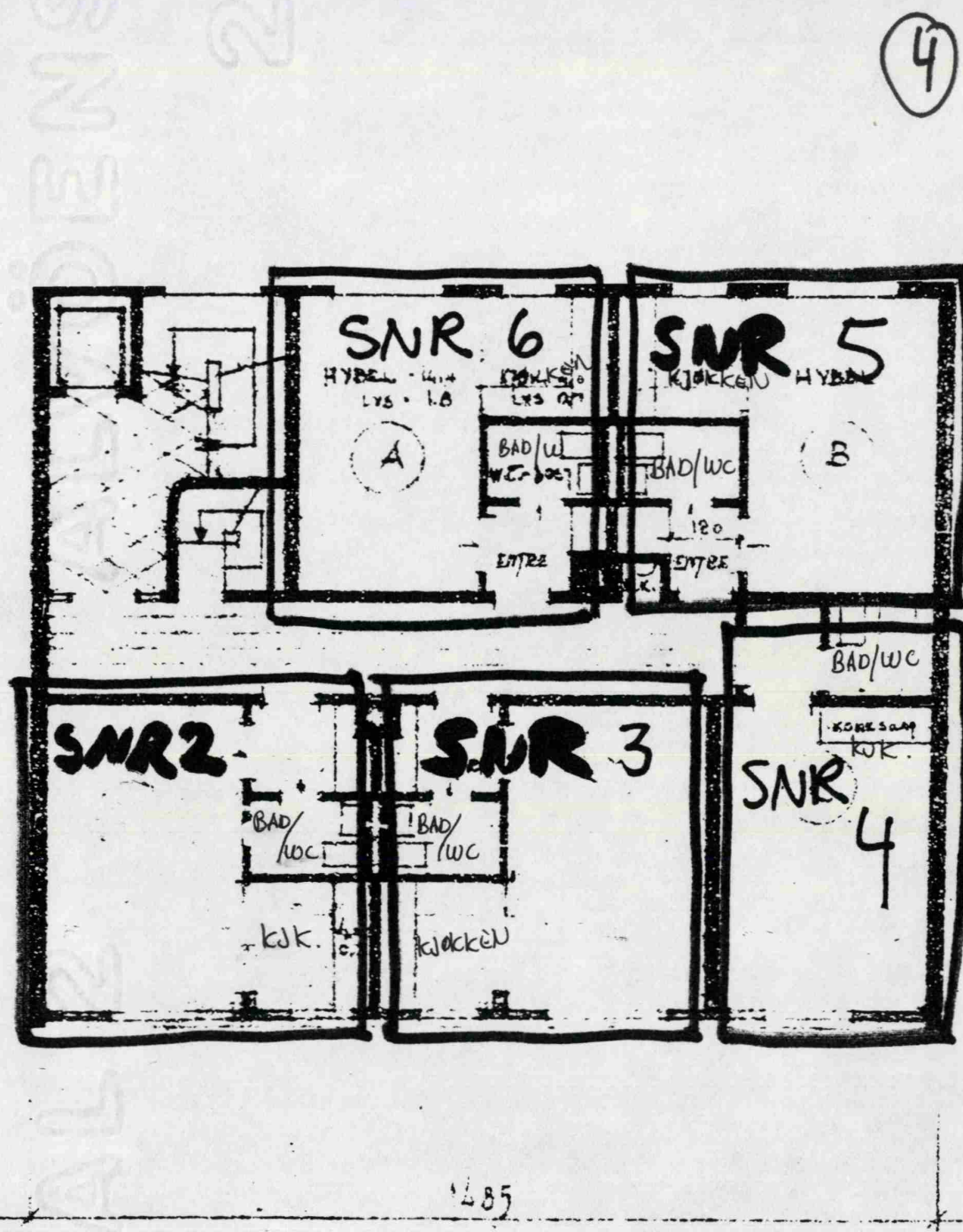


14.05

Plan av 1. etasje.

1 ETG





= Sann

Boligt

Höl

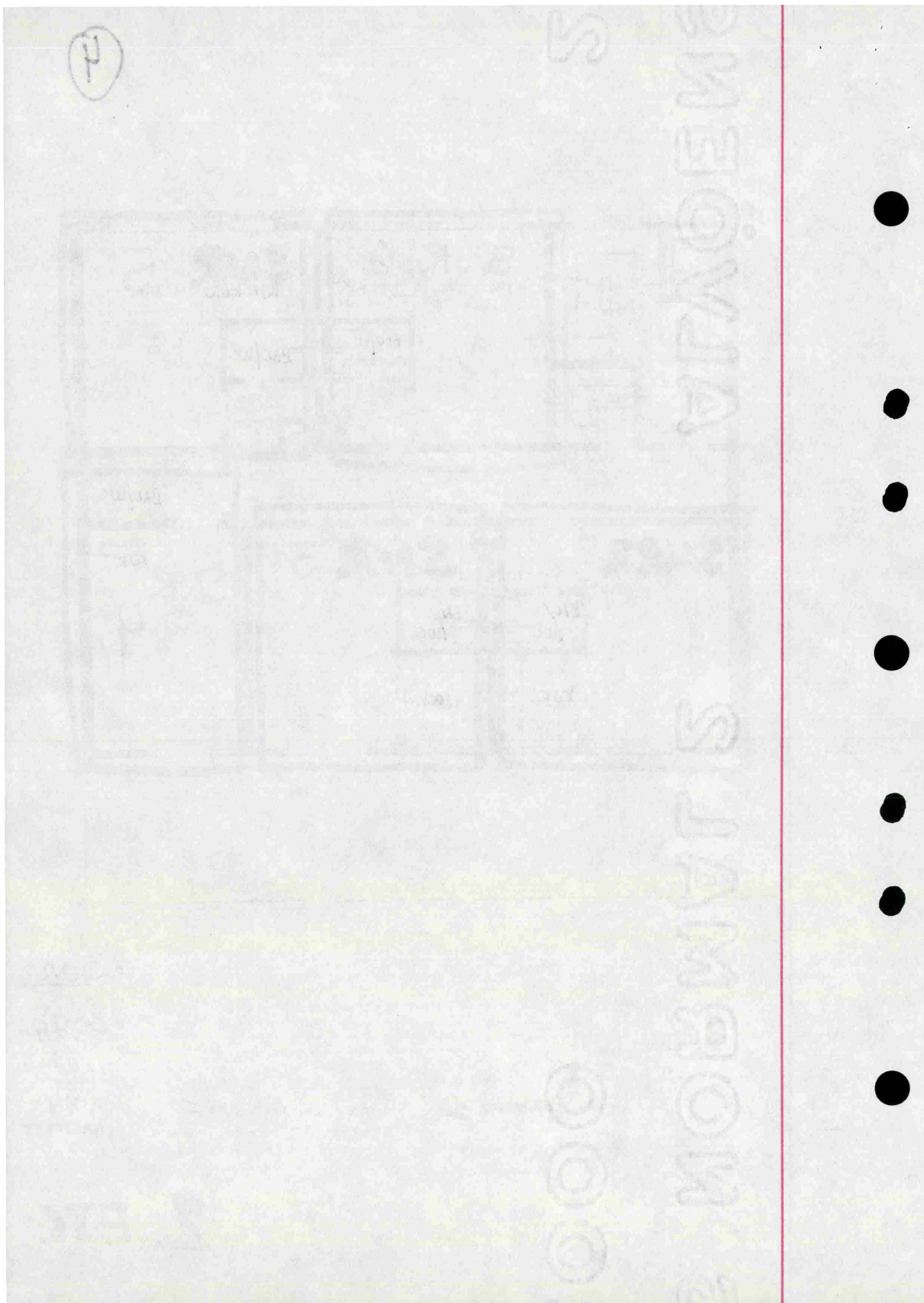
FINN L
ARKITEKT

22.9.59 H

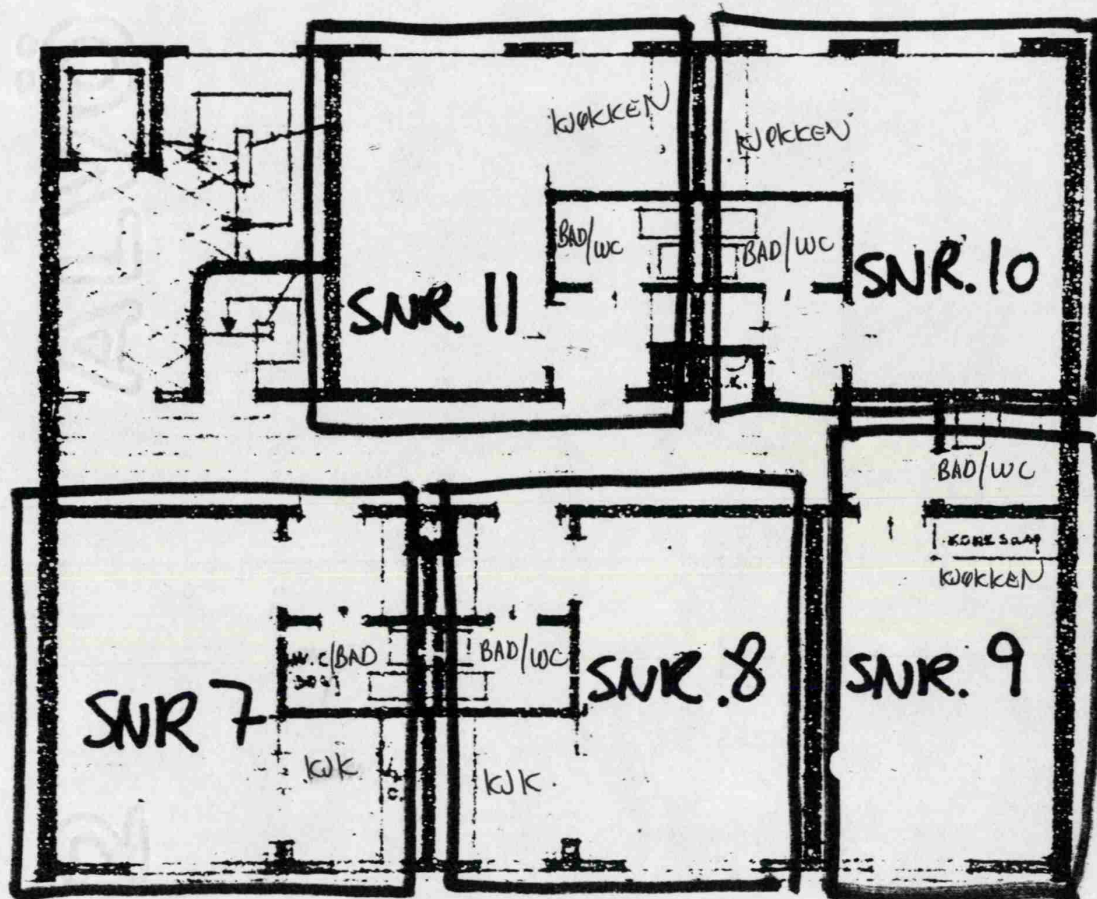
Rev. 24/10.55 F

Rev. 30-4-58 K.U.

2 ETC



5



= Sann

Boligt

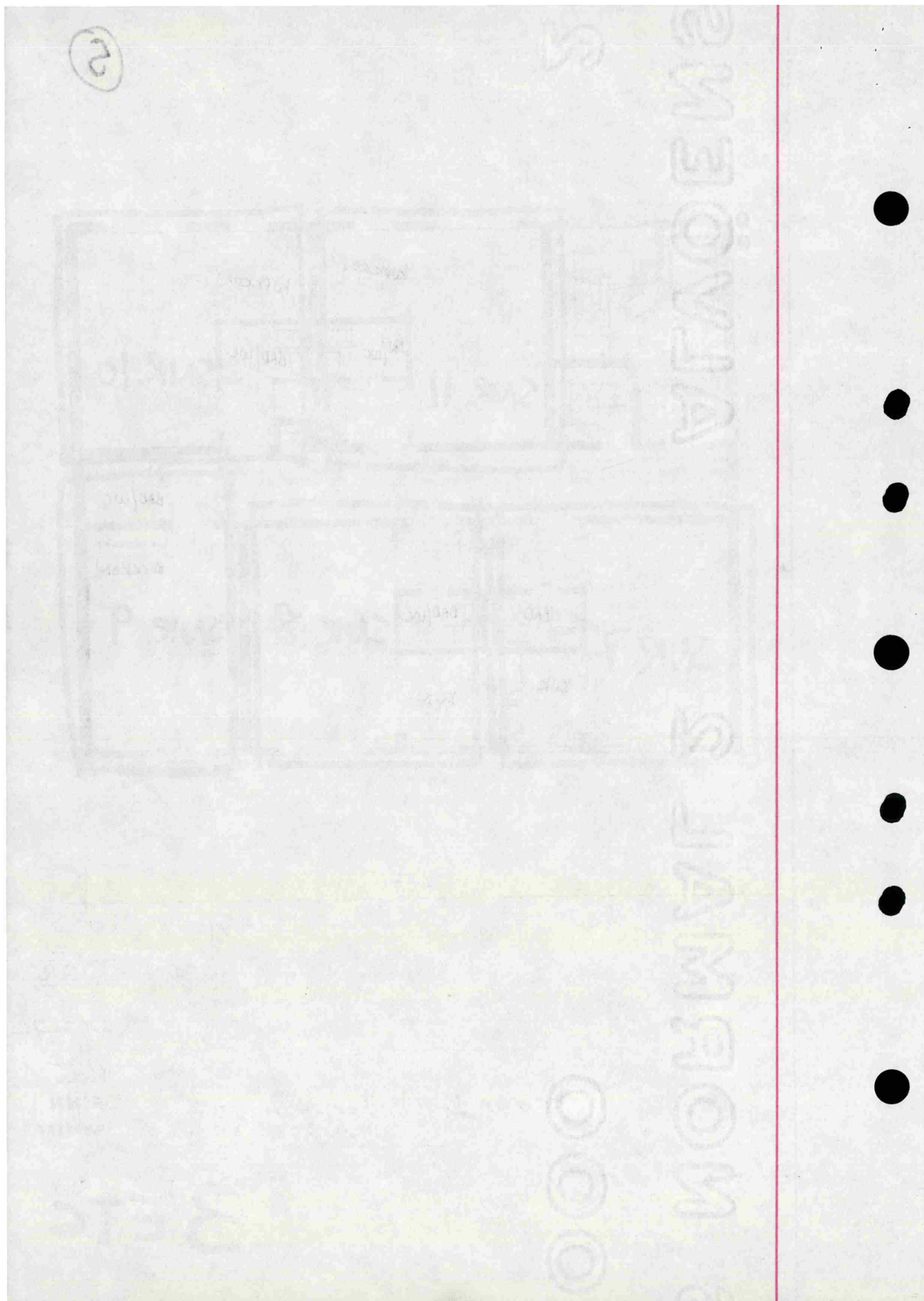
Hål

FINN LE
ARKITEKT

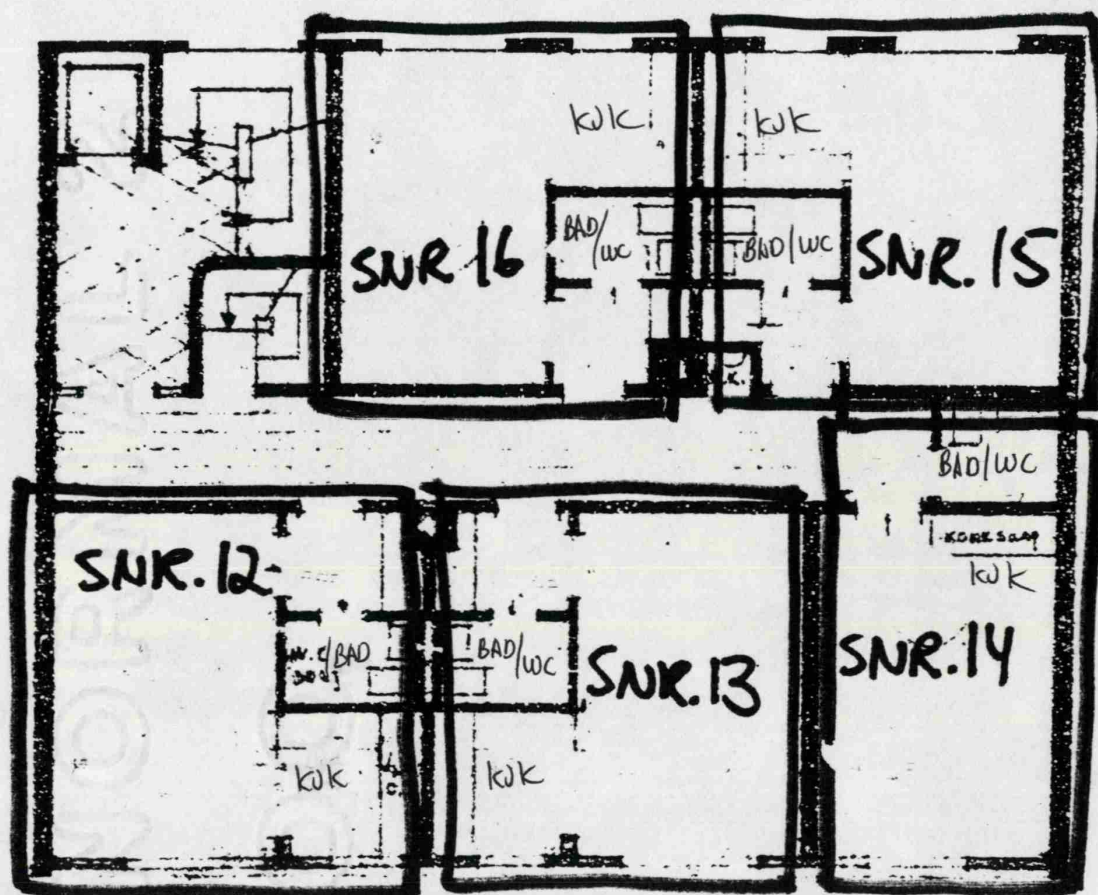
22.9.59 H

Rev. 24/10-52 F
Rev. 30-4-58 K.O.

3 ETC



(6)



1485

= Sarr

Boligt

Hol

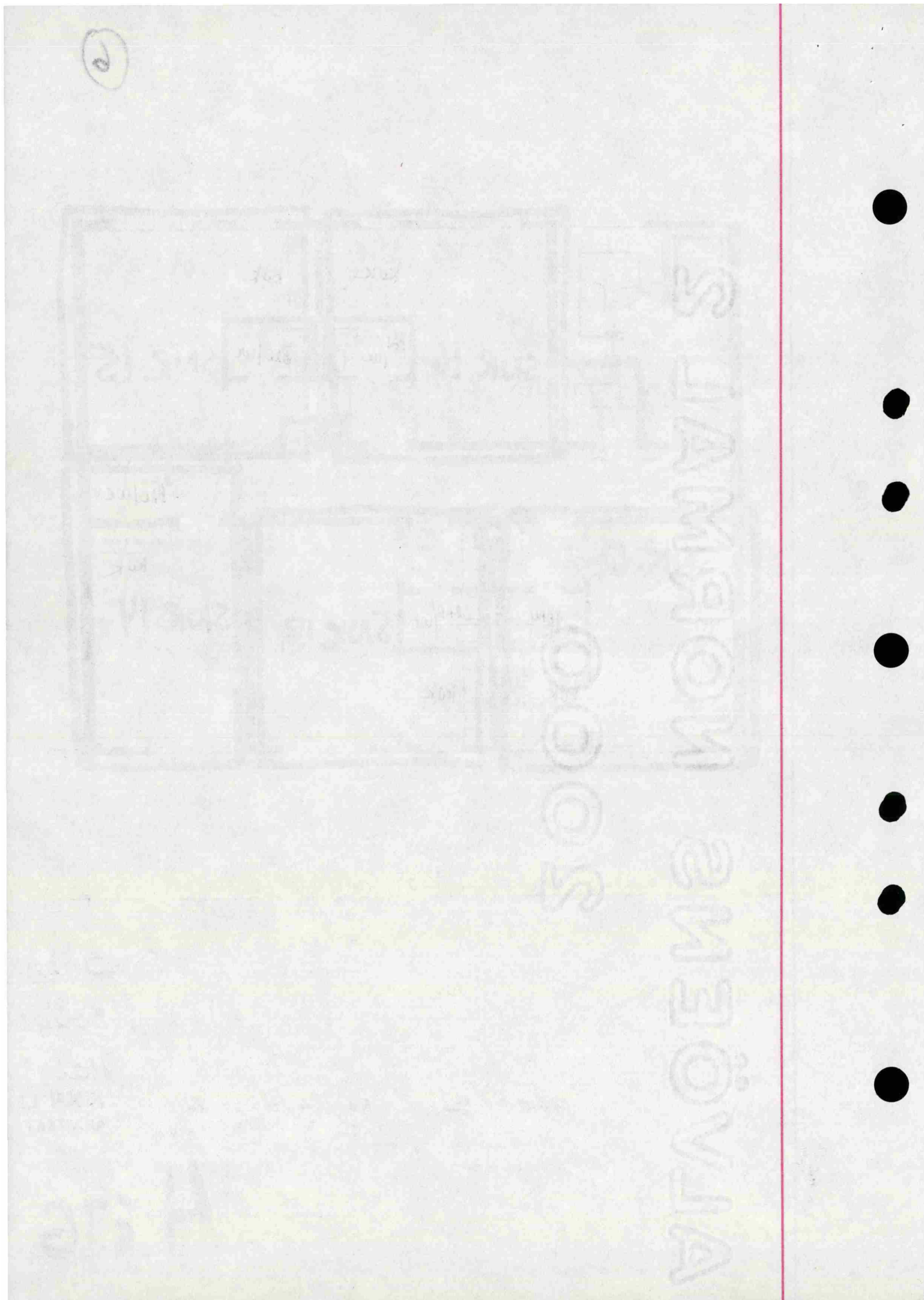
FINN LE
ARKITEKT

22.9.59 H

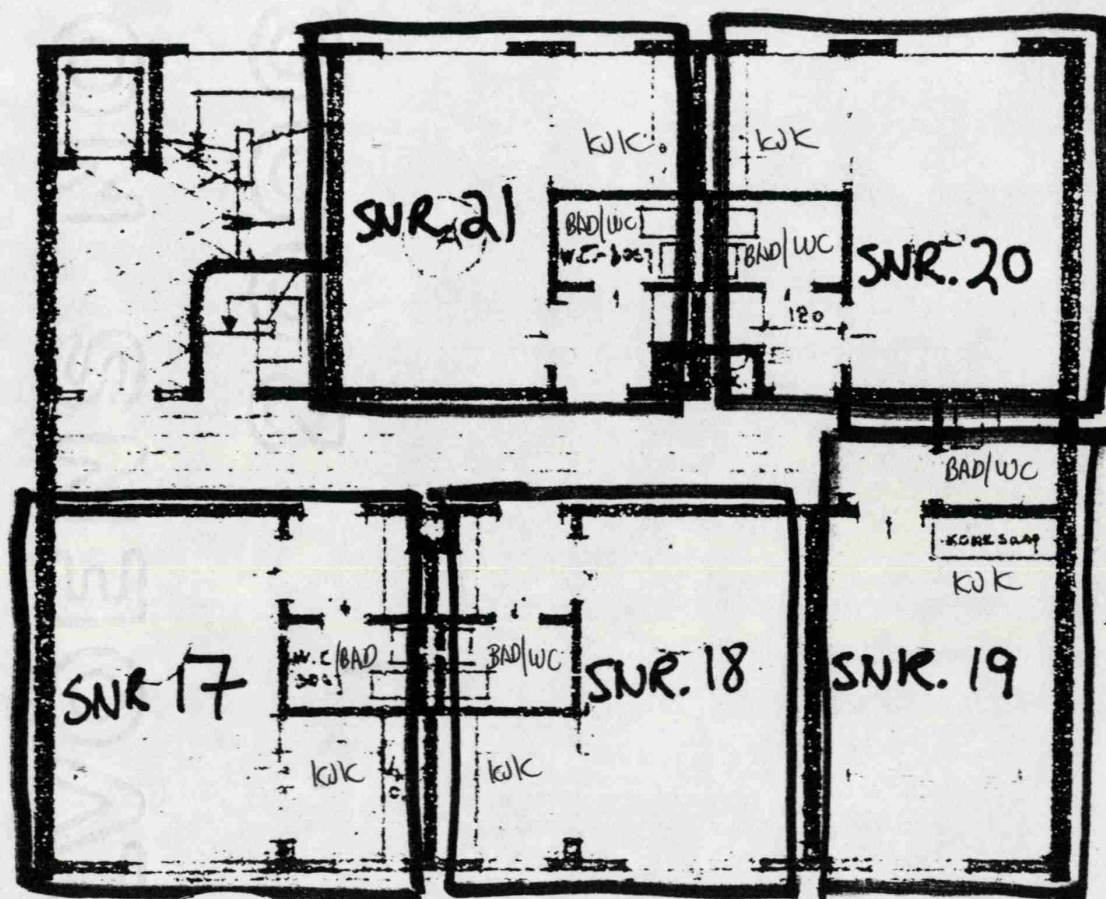
Rev. 24/10-58 F

Rev. 30-4-58 K.U.

4 ETG



⑦



1285

= Sann

Boligt

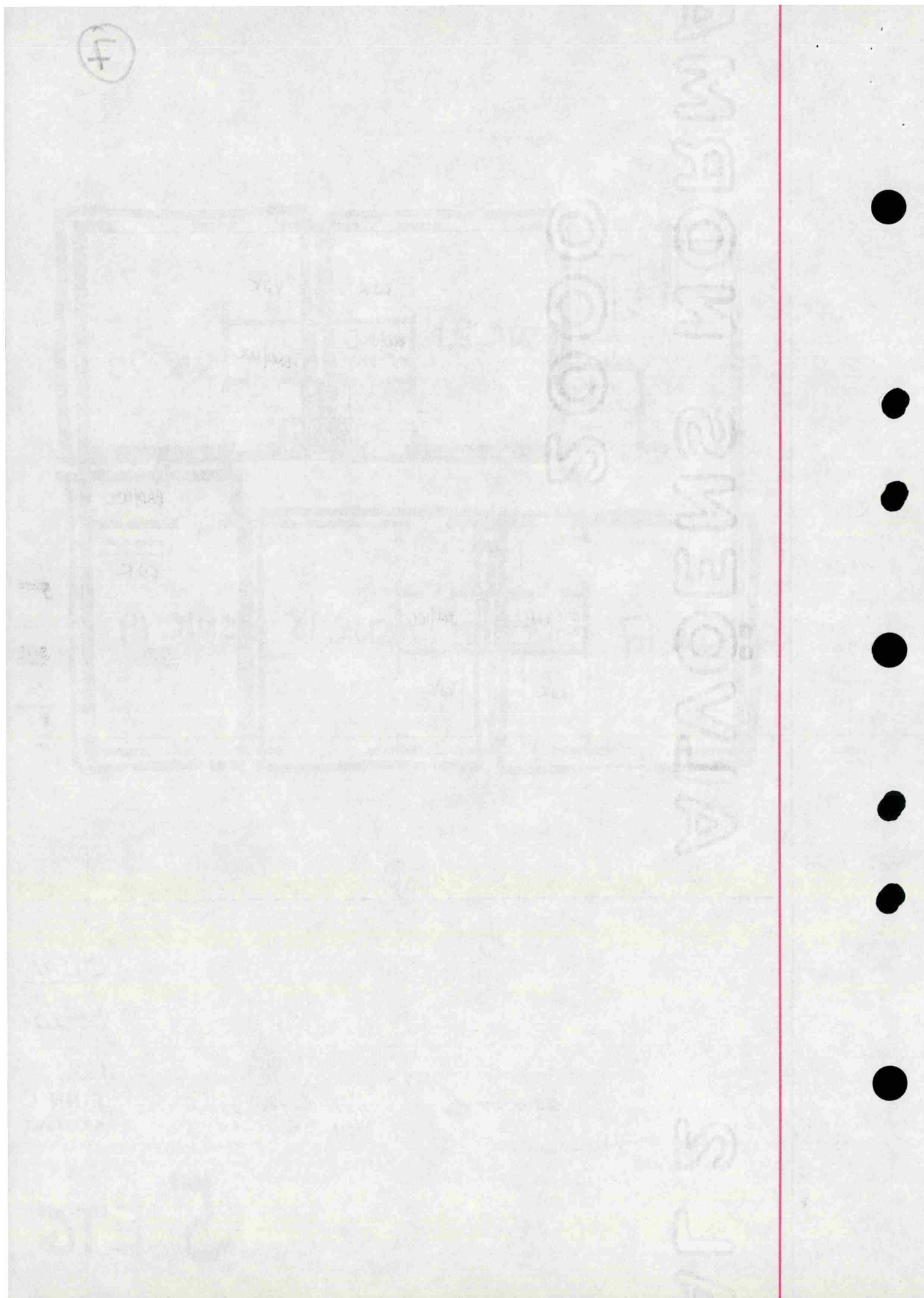
Höl

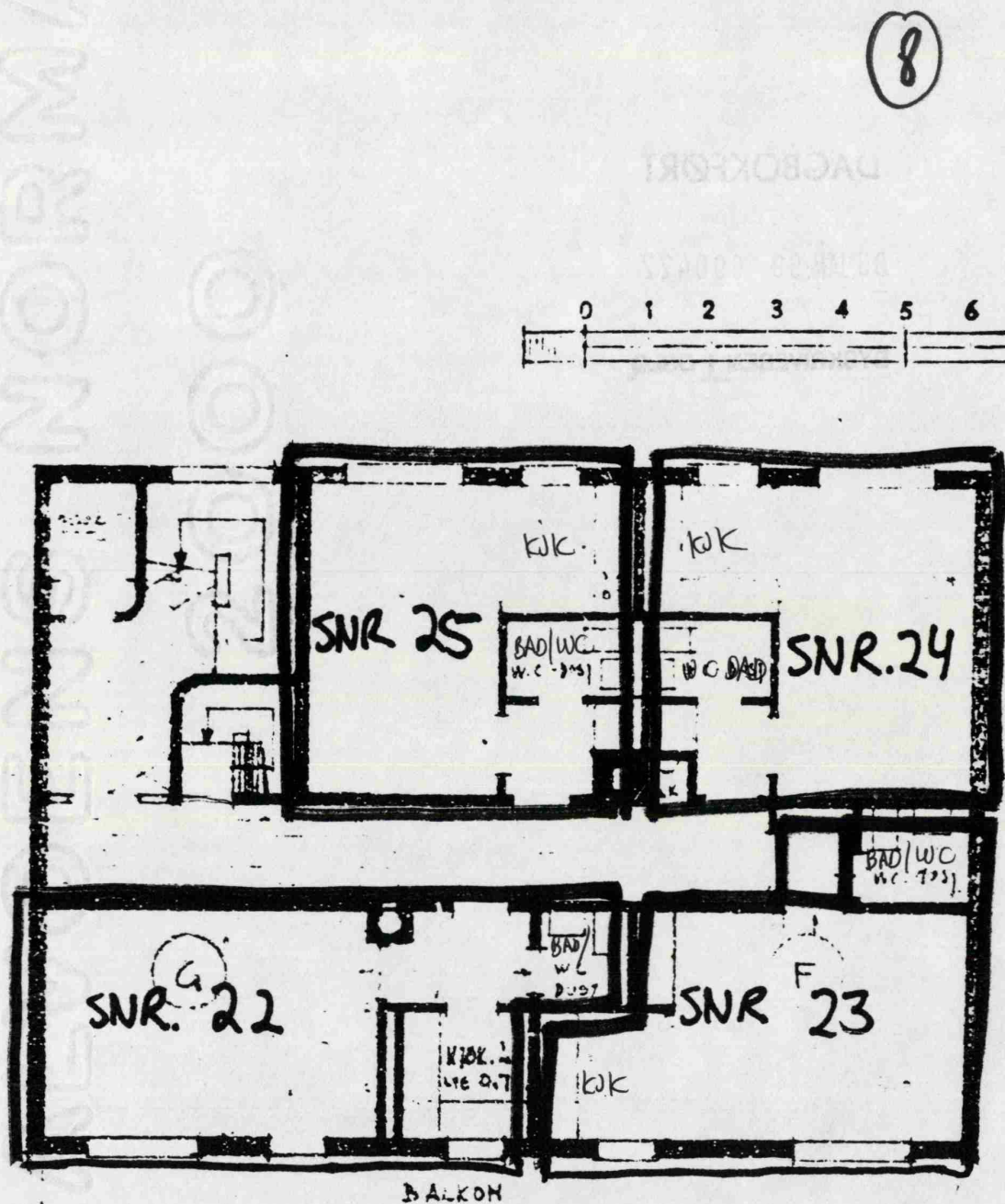
FINN L
ARKITEKT

22.9.59 H

Rev. 24/10-52 F
Rev. 30-4-53 K.V.

5 ETG





Plan av 6. etasje

EIENDOMMEN HAR IKKE LOFT

6 ETG

8

DAGBOKFØRT

03.JAN.90 000422

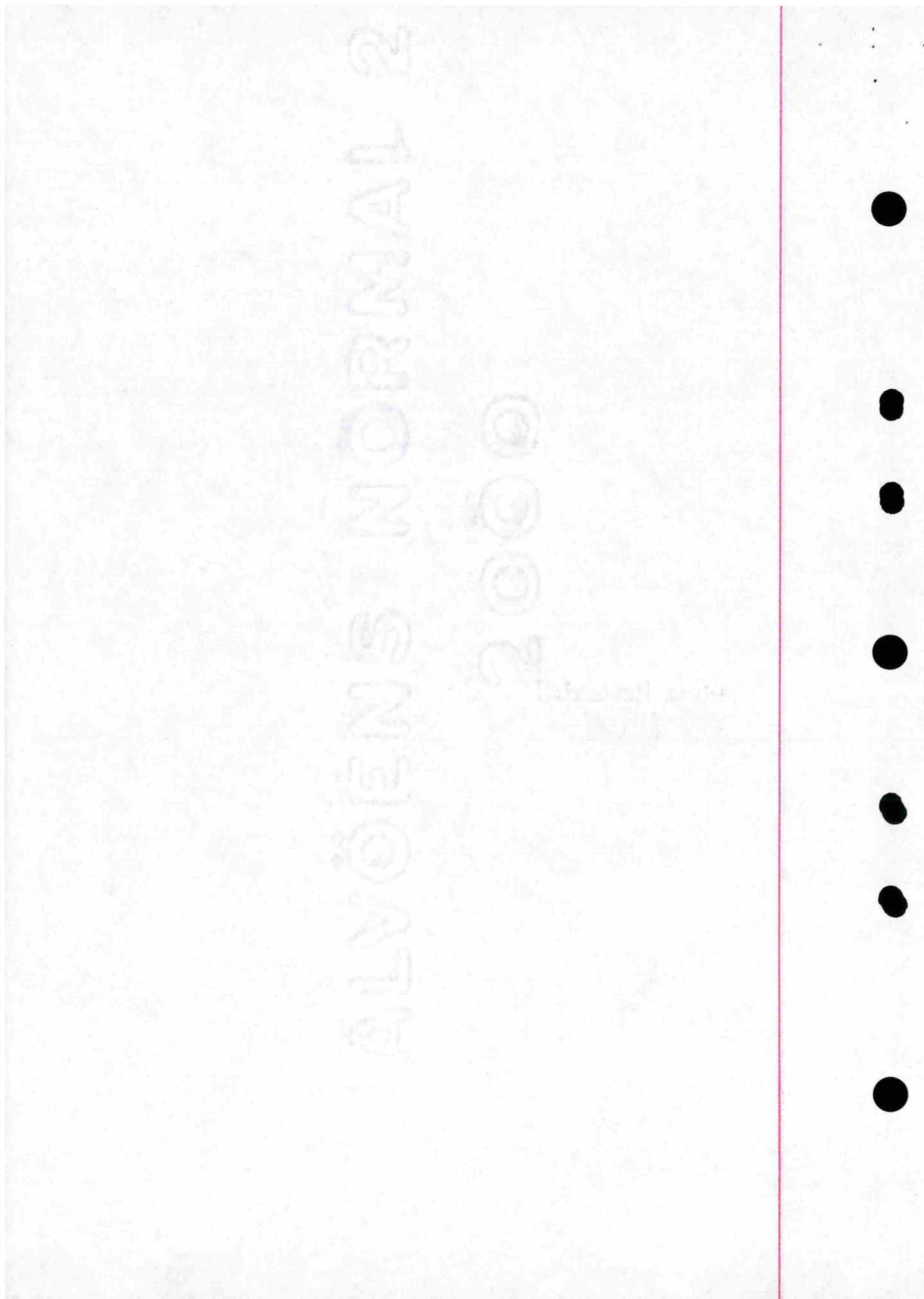
BYSKRIVEREN I OSLO

VEDLEGG 1

Hjemmelserklæring

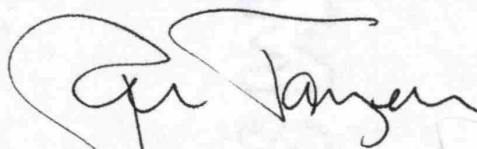
Undertegnede eiere av gnr. 225, bnr. 268 i Oslo ved fullmektig adv. Per Tangen overfører og fordeler herved hjemmelen til de enkelte seksjoner til følgende

Hjemmelshaver (fødselsnummer)	Eier- andel	skal herefter ha hjemmel til	
		snr	brøk
Gjølberg & Fjeld ANS	6/30	1	128/790
Ingunn Nundal (120154. [REDACTED])	1/30	2	29/790
Inger Øyvann (300337. [REDACTED])	1/30	3	29/790
Solveig Melheim (020960. [REDACTED])	1/30	4	24/790
Bente Thorsen (200562. [REDACTED])	1/30	6	27/790
Arnt Johnsen (140125. [REDACTED])	1/30	5	27/790
Berntine Dimmen [REDACTED]	1/30	7	29/790
Hilde Hollegård Astrid Eck-Larsen (100406. [REDACTED])	1/30	8	29/790
Svein Sandberg (201244. [REDACTED])	1/30	9	24/790
Per M. Grue (270449. [REDACTED])	1/30	11	27/790
Kristin Sliper (151066. [REDACTED])	1/30	10	27/790
Lise Ruud (101053. [REDACTED])	1/30	12	29/790
Lise Solberg Nes (180465. [REDACTED])	1/30	13	29/790
Kristin Holter (130461. [REDACTED])	1/30	14	24/790
Henriette Mikkelsen (300738. [REDACTED])	1/30	16	27/790
Dent-Bygg A/S	1/30	15	27/790
Guri Njåstein (240565. [REDACTED])	1/30	17	29/790

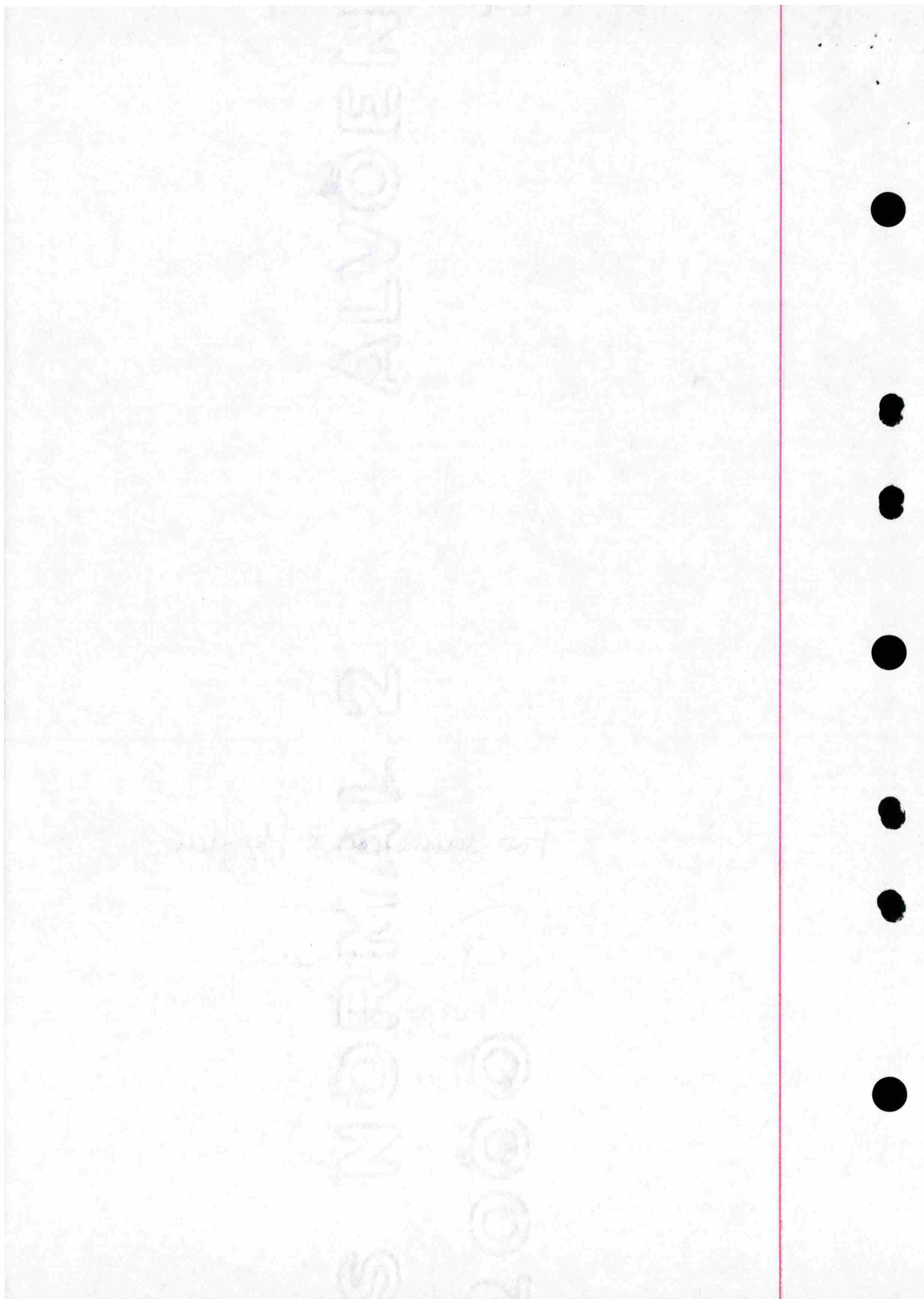


Bodil Aarnes (121146. [REDACTED])	1/30	18	29/790
Erik Aarnes (091045. [REDACTED])			
Odd Høie (031264. [REDACTED])	1/30	19	24/790
Kirsten Sauge (140855. [REDACTED])	1/30	21	27/790
Helge Toppen (150736. [REDACTED])	1/30	20	27/790
Gunn Ellen Lille (071062. [REDACTED])	1/30	23	30/790
Magne Nilsen (160158. [REDACTED])	1/30	22	34/790
Berit Flaskerud (250464. [REDACTED])	1/30	25	27/790
Aida Moen (220627. [REDACTED])	1/30	24	27/790

For sammen i flytten.



PER TANGEN
ADVOKAT M.N.A.





Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614825273

Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
991055835	SANNERGATA 24 NÆRINGSSEKSJON AS		Vardeveien 64B, 1182 OSLO
986976973	SAMEIET SANNERGATA 24		c/o Inventum AS, Torstadbakken 4, 1395 HVALSTAD

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	225	268

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Doknr: 537756 Tinglyst: 14.05.2025
 STATENS KARTVERK


Oslo

RETT KOPI

Plan- og
bygningsetaten

4.3.25 



Oslo

Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI!

27.2.25 du

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningssetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	KIM LIEN Ulf 48069578

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Codex Advokat Oslo ASv/Advokat Hannah Rachel Cowan	995 684 926		41451619
Adresse	Postnummer	Poststed	
Akersgata 51	0180	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	225	268	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

[illegible]

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	N	44	
26	B	37	B
27	B	47	
		Nevner = 790	

Dato

Date 21.02.2025

Innsenderens underskrift

Handwritten signature: *Hannah Larson*

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5

Råført etter avtale med søker, Hannah Rachel Cowan, 25.2.25 — M

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Seksjon 1 søkes delt i tre seksjoner. Ingen endringer i nevner.

Nye seksjoner, snr. 26 og 27, omgjøres fra næring til bolig. Del av tidligere seksjon 1 omgjøres til fellesareal for å sikre inngang til snr. 26 og 27 fra fellesareal. Del av seksjon 1 legges som tilleggsareal til bygning for ny seksjon 26.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

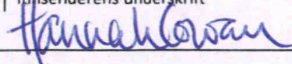
- a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato

24.02.2025

Innsenderens underskrift



8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: ☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
--

9. Vedlegg som skal følge søknaden a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene. d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon. f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur g) Samtykke fra bank/panthaver h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen
--

11. Underskrifter			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	21.02.2025	I henhold til beslutning Hannah Cowan	HANNAH RACHEL COWAN
26	21.02.2025	I henhold til beslutning Hannah Cowan	HANNAH RACHEL COWAN
27	21.02.2025	I henhold til beslutning Hannah Cowan	HANNAH RACHEL COWAN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
21.02.2025	Hannah Cowan

12. Styrets erklæring/samtykke		
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»		
☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller		
☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato 21.02.2025	Underskrift Hennad til Plumarer Hannah Cowan	Gjenta navn med blokkbokstaver HANNAH COWAN
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr. 0301	Kommunens navn Oslo	Gårdsnr. 225	Bruksnr. 268	Festenr.	Seksjonsnummer 1, 26 og 27
Dato 28/2-25	Underskrift Benedict Gjellvik	Stempel  Oslo Plan- og bygningsetaten			

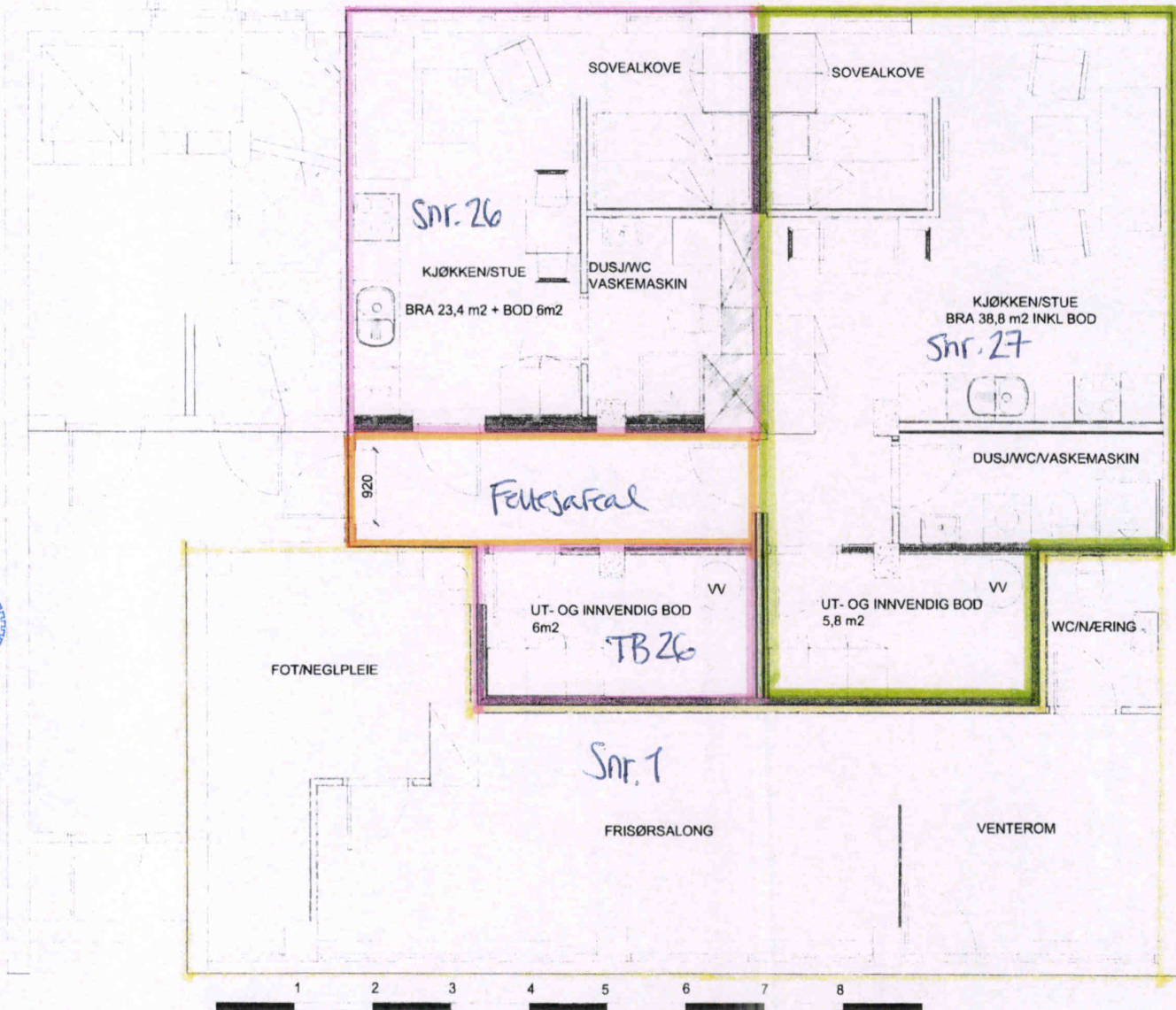
Dato 21.02.2025	Innsenderens underskrift Hannah Cowan
--------------------	--

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

[illegible]

Dato	Innsenderens underskrift
------	--------------------------



Areal som bruksendres markert med rød strek
= 86 m2

190417	C	Rammeskrift	B
300317	B	Natonsansettelse brukendring del av 1. etasje 10 2 hellighet	B
211116	A	Forslag planløsning 2 hellighet	B
DATE	REVISJON	REVISJON OM/ATT	SON

Sannergata 24
gnr. 225 bnr. 258

Ny planløsning

TEKNIK NR	MALESTOKK	DATE	REVISJON
A01	1:50	211116	C

Stein Nappén Vardeveien 64 B, 1182 Oslo
e. post: stein.gunnar.nappen@foemel.no

Arkitektkontoret Jan Skarpsås as Pb 5962 Majorstua 0308 Oslo
Tlf. 90648789 email jskarpsas@online.no



Tilstandsrapport

📍 Sannergata 24, 0557 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 268, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 27 m² BRA-i: 26 m²



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 16520-26077

Eiendomsverdi ref nr: QV3095

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

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

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

fhb@taksator.no

920 25 670



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms eierseksjon i 4. etasje.

Det er heis i bygget og inngang fra korridor.

Opprinnelig var dette en 1-roms leilighet. Kjøkkeninnredningen montert i stuen og opprinnelig kjøkken ble ominnredet til soverom - slik at det i dag er en 2-roms leilighet.

Nåværende eier overtok leiligheten i 2024 og har i ettertid fått utført oppgraderinger som i hovedtrekk har bestått av:

- * Det ble montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- * Det har blitt lagt mikrosegment på alle gulv samt at alle vegger og himlinger ble malt.
- * Det elektriske sprede-/fordelernettet ble fornyet/oppgradert. Etter befaringen skal det legges mikrosegment på benkeplate/kjøkken.

I regi av sameiet ble det i 2017 montert nye vinduer.

Badet er av eldre dato og har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. En må forvente generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

2-roms eierseksjon - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- * Boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.
- * Betongsåle, antar fundamentert til faste masser.
- * Grunnmur i betong.
- * Yttervegger i murkonstruksjoner.
- * Vinduer med isolerglass fra 2017.
- * Entredør med brann- og lydklassifisering.
- * Støpte dekker som etasjeskillere.
- * Tak i trekonstruksjoner.
- * Heis i oppgang.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er ok.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre bad, med dusjkabinett.

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Til tross for vurdert tilstandsgrad så fungerer badet med bruk av dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

I 2024 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Det er montert aquastop/waterguard i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- * Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
- * Varmt vann fra fellesanlegg.
- * Vannrør av eldre kobberør + nyere kobberør i kjøkkenbenken.
- * Avløpsrør av plast og støpejernsrør.
- * 25 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernettet er i jordet anlegg som har blitt noe oppgradert/fornyet i 2024.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

2-roms eierseksjon

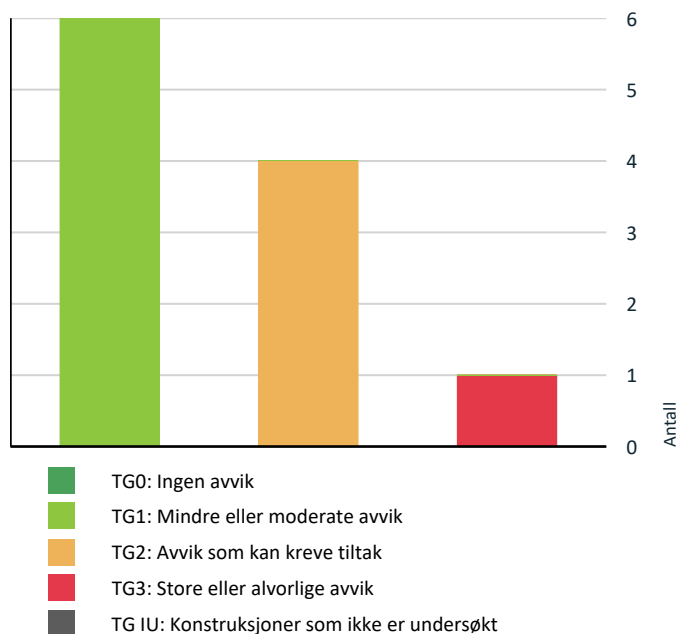
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:

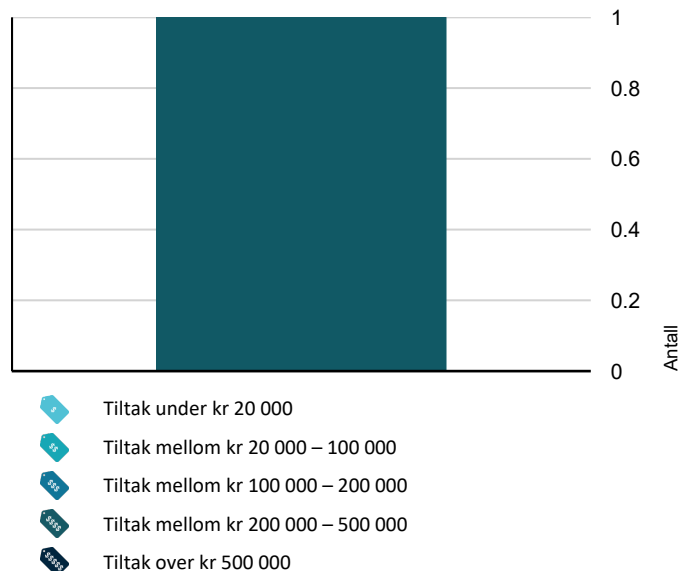
- * Opprinnelig kjøkken er ominnredet til soverom og ny kjøkkeninnredning ble montert i åpen løsning i stuen, ikke søknadspliktig arbeid - så lenge man ikke bryter brannskille.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av boliger/eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eier fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Veranda og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredsstiller dermed ikke de nyeste byggeforskrifters krav til bl.a. tetthet, ventilasjon samt varme- og lydisolering.

Oppsummering av avvik

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

2-roms eierseksjon

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 4. etasje > bad > Generell

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. etasje > stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

2-ROMS EIERSEKSJON

Byggeår

1961

Kommentar

Iflg Norges Eiendommer.

Standard

Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold

Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trekarmer og med isolerglass som er stemplet produksjonsår 2017.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

Ved befaringen ble det foretatt stikk kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør med brann- og lydklassifisering, som er ok.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

* Gulv med microsement.

* Vegger med malte flater.

* Himlinger med malte flater.

Innvendige flater er ok - ingen observerbare skader.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er etasjeskillere av støpte dekker.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

Stue/kjøkken.

* I stue/kjøkken ble det målt høydeavvik på 12 mm.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malte dør.

Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen av døren og den er funnet i orden.

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

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i entre.

I soverommet er det plassbygget seng, med lagringsplass under.

Dørtelefon/-calling til oppgangens inngangsdør.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med malte gulv og vegger.

Heldekkende servant, servantskap, speilskap, høyskap, wc og dusjkabinett.

Eldre vannrør av kobber.

Naturlig avtrekk via veggventil.

Badet er av eldre dato og har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. Det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet har på grunn av alder en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Badet ser til tross for vurdert Tilstandsgrad ut til å fungere med dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvens:

Badets alder, kombinert med ukjent konstruksjon og oppbygging, gir høy usikkerhet knyttet til fuktsikring og teknisk utførelse. Løsningene tilfredsstiller ikke dagens krav, noe som øker risikoen for fukt- og følgeskader over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader i dag.

Tiltak:

Det anbefales modernisering av badet med ny og dokumentert oppbygging. Arbeidet bør omfatte membran, slukløsning og overflater samt utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

4. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på grunn av at badet ligger mot leilighetens omsluttende vegger + at det er murvegger rundt badet.

Det gjøres ikke fuktsøk i dusjhjørnets vegger i bad hvor det er montert dusjkabinett, det er vanskelig å komme til bak kabinettet + at det ikke er vannsprut på vegg eller gulv. Det er dusjkabinett i gjeldene bad.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Høy kjøkkeninnredning med finerte fronter, som er montert i åpen løsning med stuen. Nedfelt kjøkkenbeslag i benkeplate med mikrosement. Avtrekksvifte. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin (smal modell).

I desember 2024 ble det montert ny kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer. Det er montert aquastop/waterguard i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket er ført opp over overskapet og/ut i rommet. Det er avtrekksventil i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet. Forøvrig er det ikke mekanisk avtrekksventilasjon i rommet, kun veggventil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Avtrekksvifte med kullfilter som fører luften tilbake i rommet gir begrenset fjerning av fukt og forurensninger. Dette kan medføre varierende luftkvalitet ved matlaging. Løsningen er vanlig i denne type bygg, hvor bedre avtrekksmuligheter ofte er vanskelig å etablere.

Tiltak:

Det anbefales å sikre at viften fungerer som forutsatt og benyttes ved matlaging. Eventuelle forbedringer av ventilasjonsløsningen kan vurderes dersom det er praktisk gjennomførbart.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av eldre kobberør.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, foretting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Eldre vannrør av kobber har passert en betydelig del av forventet brukstid. Over tid kan materialet bli mer utsatt for korrosjon og slitasje, noe som gir økt usikkerhet knyttet til lekkasjer og videre driftssikkerhet, selv om det ikke nødvendigvis er registrert avvik i dag.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av røropplegget. Utskifting kan vurderes i forbindelse med modernisering eller annet arbeid på våtrom og kjøkken, for å redusere risiko for fremtidige vannskader.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av antar støpejernsrør.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt eldre avløpsrør, som er naturlig å skifte ved modernisering av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Eldre avløpsrør har økt usikkerhet knyttet til videre levetid. Over tid kan slitasje, innvendig korrosjon eller avleiringer gi større risiko for lekkasjer eller tilstopping, selv om det ikke nødvendigvis er registrert problemer i dag.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av avløpssystemet. Utskifting kan vurderes i forbindelse med modernisering av våtrom, eller dersom det oppstår tegn til svikt.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen / Leiligheten har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg.

Tilluft via veggventil.

Det er generelt lite tilluft/avtrekk i boliger med denne alder.

Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Naturlig avtrekk i leilighet gir ventilasjon som er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller. Dette kan føre til varierende luftutskifting og perioder med mindre tilfredsstillende luftkvalitet i enkelte rom.

Tiltak:

Det anbefales å sikre at ventiler og avtrekkskanaler er åpne og i funksjon.

I denne type bygg er det ikke mulig å få til noe annet enn naturlig avtrekksventilasjon.

Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

Tilstandsrapport

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmtvann, tilknyttet fellesanlegg.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg.

Varmtvann med tilhørende røranlegg er sameiets ansvar og er ikke vurdert.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming ved panelovner/løse ovner.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Fordelingskurser med jordfeilautomater.

Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg som har blitt fornyet/oppgradert i 2026.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i 2026, datert 26.2.2026

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i 2026, datert 26.2.2026

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Tilstandsrapport

anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befarings.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

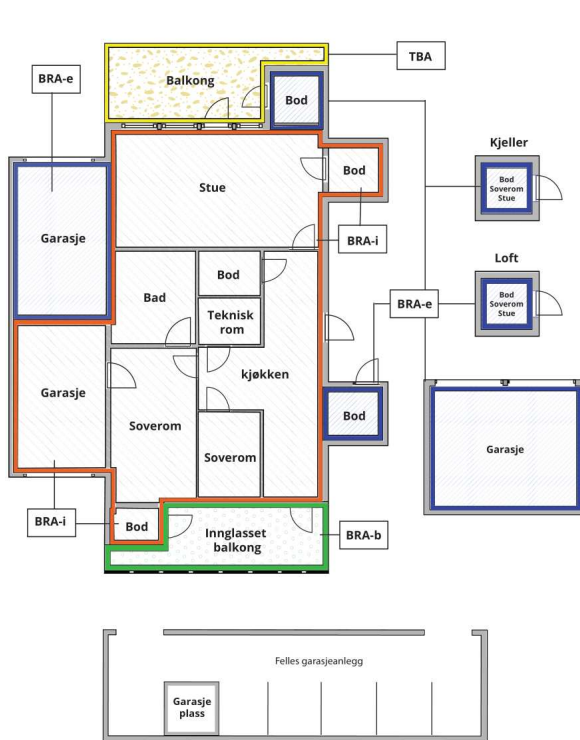
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms eierseksjon

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	26			26	
Kjeller - fellesareal		1		1	
SUM	26	1			
SUM BRA	27				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entre, soverom, bad, stue/kjøkken		
Kjeller - fellesareal		Bod	

Kommentar

2-roms eierseksjon i boligblokk.

Leiligheten ligger i 4. etasje og har atkomst via trapp eller heis i felles oppgang.

Leiligheten er innredet med:

Entre, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Romhøyde i stue/kjøkken er 2,66 m.

Det medfølger:

- 1 kjellerbod merket "12" og som er ca 1 m² + skap (i tidligere kjølebod).

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:

Innvendig målte arealer.

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

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

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).

Rombetegnelsen er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:

* Opprinnelig kjøkken er ominnredet til soverom og ny kjøkkeninnredning ble montert i åpen løsning i stuen, ikke søknadspliktig arbeid - så lenge man ikke bryter brannskille.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Henriette Marlene Hanssen, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	268		12	280.3 m ²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse

Sannergata 24

Hjemmelshaver

Henriette Marlene Hanssen

Kommentar

Felles tomt for sameiet.

Boligselskap

Sameiet Sannergata 24

Felles formue

Kr. 6 367 31.12.2025

Eierandel

29 / 790

Felles gjeld:

Kr. 27 786 31.12.2025

Forretningsfører

Inventum Revisjon AS

Organisasjonsnr

986976973

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet på øvre Grünerløkka.
Kort avstand til barnehager, skoler alle trinn, service-tilbud og offentlig kommunikasjon samt rekreasjonsområder.
Heis i oppgangen og inngang fra korridor.
Gateparkering, området har beboerparkering.

Adkomstvei

Eiendommen har atkomst fra offentlig gate.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten/gårdsrommet er opparbeidet og beplantet.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 3.409,- pr måned som inkluderer felleskostnader og Kabel-TV samt vanlige poster for boligsameier.

Bebyggelsen

Sameiet Sannergata 24 består av i alt 27 seksjoner, hvorav 1 seksjon er regulert for næring.
Bygningen/leiligheten ble ferdigstillet i 1961 og er oppført på eiet tomt, felles for sameiet.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 986 976 973 og Inventum AS er forretningsfører for sameiet.

* Det er utstedt Ferdigattest for oppføring av bygningen/leiligheten, datert 24.11.1961

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If...	SP397815.12			
Kommentar				
Fellespolise for bygningsmassen, seksjonseier må selv tegne innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., bnr., snr., eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshavere ifølge Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om felleskostnader, regnskapstall (eventuell andel gjeld) og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er innhentet/oversendt av megler.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt Ferdigattest for oppføring av bygningen/leiligheten, datert 24.11.1961	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i 2026, datert 26.2.2026	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiers Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktspørsmål: Overflatespørsmål med egnet spørreutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktspørsmål (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrader: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QV3095>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Nabolagsprofil

Sannergata 24 - vurdert av 302 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Sannergata	3 min
Linje FB5A, FB5B, 21	0.3 km
Biermanns gate	4 min
Linje 11, 12, 18	0.3 km
Carl Berners plass	13 min
Linje 5	1 km
Tøyen stasjon	22 min
Linje RE30, R31	1.7 km
Oslo S	7 min
Totalt 24 ulike linjer	2.3 km

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.)	5 min
538 elever, 23 klasser	0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.)	7 min
494 elever, 24 klasser	0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	10 min
276 elever, 21 klasser	0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	13 min
431 elever, 30 klasser	1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	16 min
227 elever, 16 klasser	1.3 km
Foss videregående skole	7 min
600 elever, 20 klasser	0.6 km
Hersleb videregående skole	17 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Kvalitet på skolene

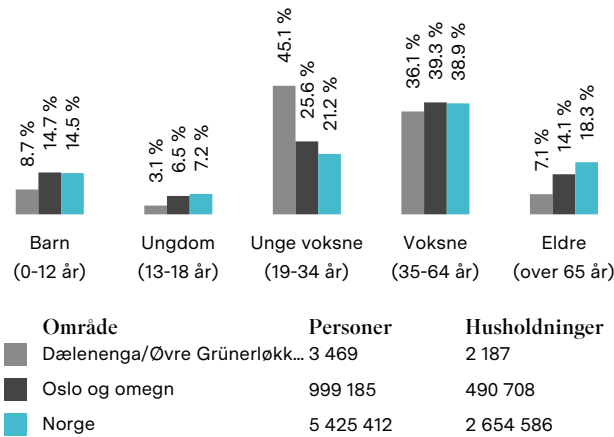
Bra 72/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hallenparken barnehage (1-6 år)	3 min
88 barn	0.2 km
Barnas Hus barnehage (0-5 år)	4 min
183 barn	0.3 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år)	4 min
72 barn	0.3 km

Dagligvare

Coop Extra Sannergata	2 min
PostNord	0.2 km
Meny Ringnes Park	3 min

Primære transportmidler

-  1. Trikk
-  2. Buss
-  3. Gående



Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



Matvareutvalg
Stort mangfold 86/100

Sport

-  Hallenhagen
Ballspill

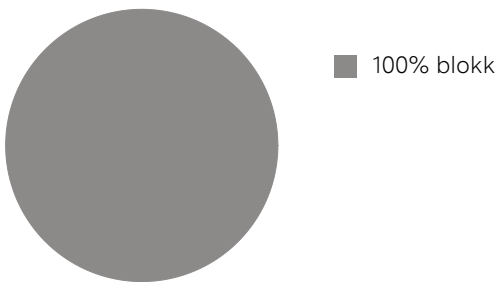
4 min 
0.3 km
-  Grünerløkka skole
Aktivitetshall, ballspill

5 min 
0.4 km
-  SATS Ringnes Park

4 min 
-  SATS Ila

7 min 

Boligmasse



«Alt innen fem minutters gangavstand!»

Sitat fra en lokalkjent



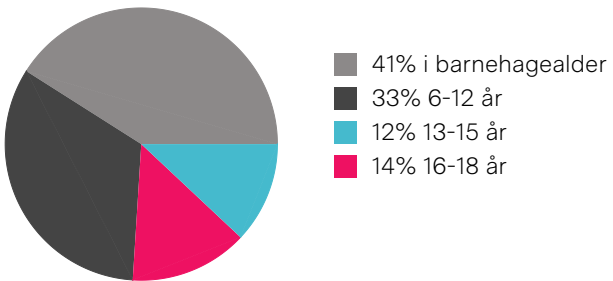
Varer/Tjenester

-  Kjellands Hus

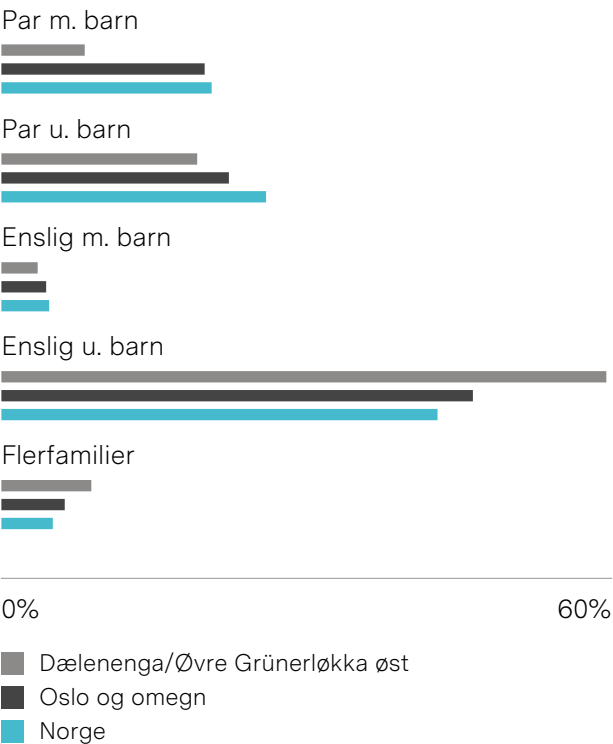
9 min 
-  Apotek 1 Ringnes Park Senter

3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

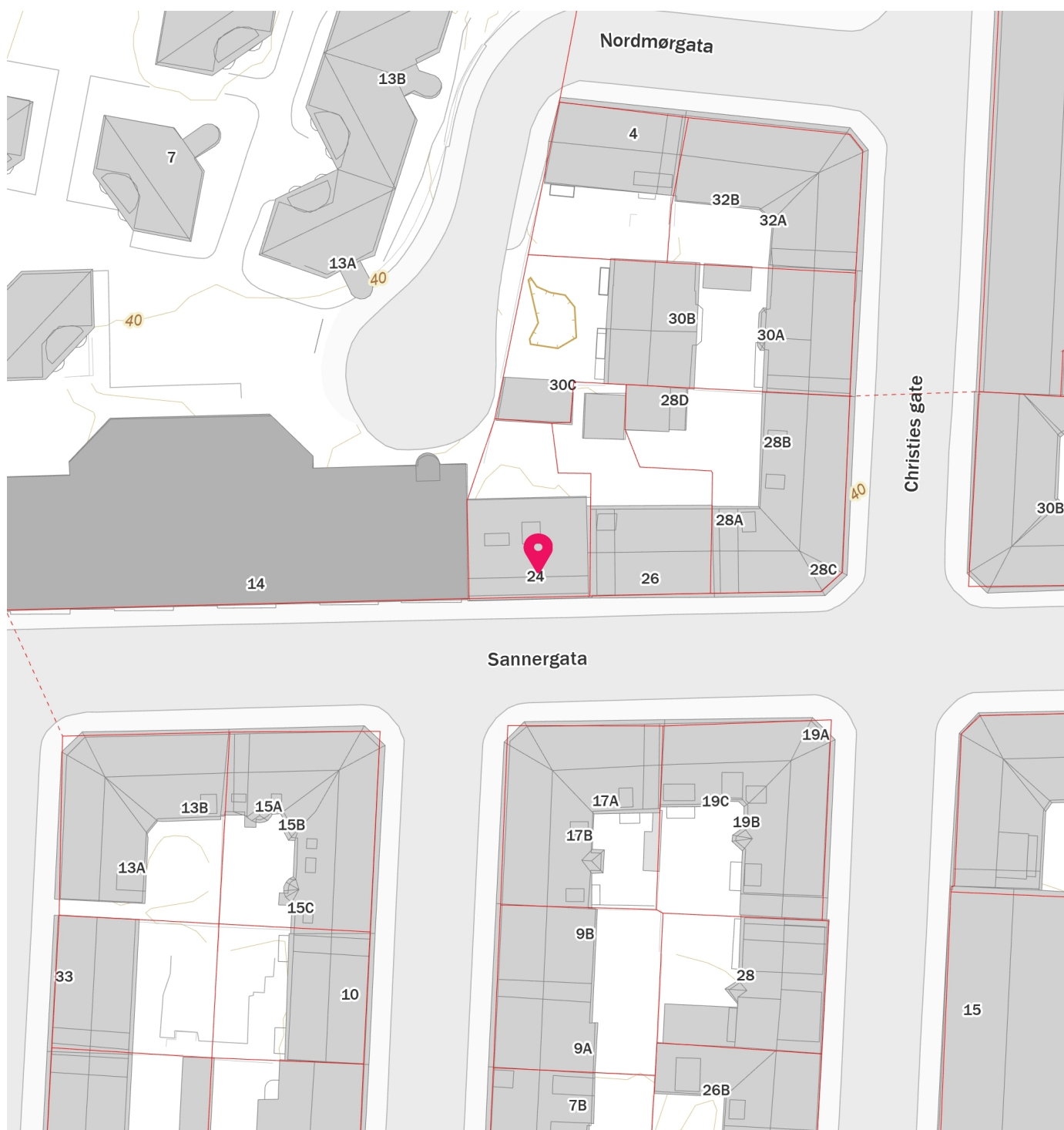
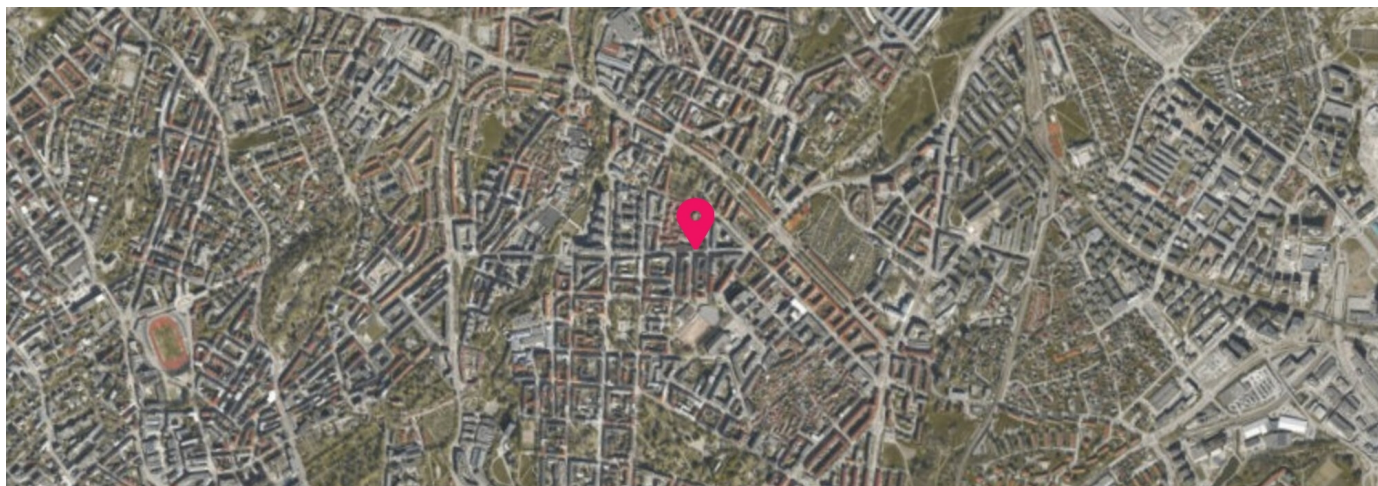


Familiesammensetning



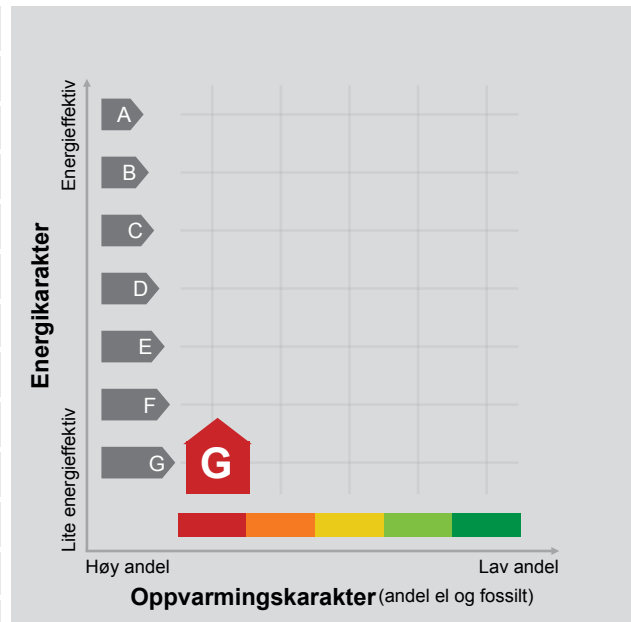
Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



ENERGIATTEST

Adresse	Sannergata 24
Postnummer	0557
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	268
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80557116
Bruksenhetsnummer	H0405
Merkenummer	3893dcb1-980b-4124-a7ea-a1d016954f56
Dato	05.06.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Bruk varmtvann fornuftig

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Luft kort og effektivt

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

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

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1961
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	26
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sannergata 24
Postnummer: 0557
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0405
Dato: 05.06.2024 11:46:16
Energimerkenummer: 3893dcb1-980b-4124-a7ea-a1d016954f56

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 225
Bruksnummer: 268
Seksjonsnummer: 12
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80557116

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 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.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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