

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Sannergata 24
0557 OSLO
Gnr./Bnr.: 225/268
Oslo kommune

Rapportdato: 30.03.2026
Befaringsdato: 09.03.2026
Referansenummer: 15080101

Areal

Boligbygg
Bruksareal: 27 m² (BRA-i: 25 m²)

Totalt bruksareal: 27 m² (BRA-i: 25 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Torbjørn Sæbøe
92801973

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	09.03.2026
Referansenummer	15080101
Meglerforetakets oppdragsnummer	17-26-0104
Hjemmelshaver/selger	Frida Rokke Gundrosen
Bygningssakkyndig inspektør	Torbjørn Sæbøe
Tilstede på befaringen	Alexander Lerberg
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	2 °C
Rapportdato	30.03.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Sannergata 24
Postnummer/sted	0557 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	225/268
Seksjonsnr.	24
Borettslag / Sameie	Sameiet Furulund 2
Tomt	Eiet tomt: 280 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Boligbygg	1961		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet tilhørende Sameiet Furulund 2 beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte og steinbelagte internveier med diverse beplantning. Parkering etter gjeldende bestemmelser.

Byggemåte
Boligbygg oppført i 1961.Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjon og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med teglstein. Pulttakkonstruksjon utvendig tekket med tapapp, (taket er ikke besiktiget). Entredør av tre. Vinduer med karmer av tre med to-lags glass. Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad og naturlig tilluftventiler i vinduer.

Oppvarming
Boligen er elektrisk oppvarmet av panelovner kombinert med elektrisk gulvvarme på bad. Tilknyttet felles varmtvann.

Boligen inneholder
Entre, bad, stue/kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Fallforhold rundt sluk	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Vannrør	9	
		Avløp (inkl. sluk)	9	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
		Ventilasjon	10	
Vinduer og ytterdører		Ytterdører og omramming	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Boligbygg	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
6.etasje	25			25	
	Entre, bad, stue/kjøkken.				
Kjeller		2		2	
		2 kjellerboder.			
SUM	25	2		27	
	Total bruksareal: 27 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder: stue/kjøkken 2,65 M, bad 2,50 M.

Leiligheten disponerer 2 kjellerboder oppmålt til 1m² og 1m², (BRA-e).

Leiligheten disponerer bruksrettigheter til blant annet felles vaskeri.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 11.03.2026.
Godkjent plantegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra ukjent årstall med oppgradering av ny innredning, dusjkabinett og toalett i 2021. Flislagt gulv med gulvvarme. Malte veggflater. Malt himling med downlights. Vegghengt servantskap med ett-greps armatur. Vegghengt speil med overbelysning. Dusjkabinett med to-greps armatur påkoblet håndusj. Vegghengt toalett med innebygget sisternekasse. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast kombinert med støpejern.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning	
TG 1	Overflater gulv	Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser (under servantskap), uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Ventilasjon	Avtrekksvifte er tilkoblet en felles avtrekkskanal eller sjakt som deles med flere boenheter. Tilkobling av mekaniske vifter i slike kanaler er normalt ikke tillatt. Konsekvensen er at forholdet kan gi risiko for luktspredning og redusert funksjon når flere enheter bruker systemet samtidig. Styreleder i sameiet har forøvrig svart på forespørsel at det ikke foreligger restriksjoner på tilkobling av mekanisk avtrekksvifte til felles ventilasjonskanal.
TG 2	Fallforhold rundt sluk	Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av dusjkabinettet. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser og kartlegging av forholdet.
	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk (tilnærmet flatt gulv), og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har delvis en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløp (inkl. sluk)	Avløpsrør og sluk (gjelder avløpsrør av støpejern i konstruksjon) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Sluk under dusjkabinett er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses.
TG 3	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken

Kjøkken fra 2021.
Kjøkken med åpen løsning i stue. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakt under overskap. Integrert kjøleskap med frysedel, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøkkenventilator med kullfilter. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast kombinert med støpejern.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ventilator - Innredning

TG 1	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (i konstruksjon) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløpsrør	Avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall.
Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast kombinert med støpejern. Stoppekraner lokalisert i sjakt på bad, ved sisternekasse på bad og i kjøkkenbenk. Leiligheten er elektrisk oppvarmet. Tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad og naturlig tilluftsventiler i vinduer.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendig stoppekran

Andre rom

Gulvflater belagt med laminatgulv. Malte veggflater. Malt himling, (med downlights i entre). Slette innerdører.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

TG 1	Overflate vegg	Det er observert en liten sprekkdannelse på utvendig hjørne mellom tvbenk og kjøkkeninnredning, vurdert til å være av estetisk karakter. Behov for overflatebehandling.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.
Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	6.etasje	
TG 1	6.etasje	I stue/kjøer det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 13 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Vinduer og ytterdører

Entredør av tre fra byggeår. Vinduer med karmer av tre med to-lags glass fra 2008.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vinduer og omramming	
TG 2	Ytterdører og omramming	Døren bærer preg av alder, konsekvens er usikker fremtidig funksjon, om døren har klemlister/tetningslister med tanke på isolasjonsevne og eventuelt røyk/gass.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

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

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

Ukjent.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Ja, ved overbelastning på vinterstid, (panelovn samtidig vaskemaskin).

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja

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

Nei, ikke i mitt eie.

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

Det ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeid på det elektriske anlegget utført etter 1999, blant annet rehabilitering av kjøkken og oppgradering av sikringsskap.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap med automatsikringer lokalisert i trappegang.

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

Nei

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Ja, det er ikke fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon for arbeid på det elektriske anlegget utført etter 1999, blant annet rehabilitering av kjøkken og oppgradering av sikringsskap.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon for arbeid på det elektriske anlegget utført etter 1999, blant annet rehabilitering av kjøkken og oppgradering av sikringsskap.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

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

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

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

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

Rømningsplan og branninstruks for boligen utarbeidet (plassert ved hovedinngangen). Informasjonen i rømningsplanen er lagt til grunn som en veiledning for videre undersøkelser.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei, det er ikke avdekket åpenbare feil med brannskiller. Med tanke på oppføringstidspunktet gjøres det likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at boligen vil oppfylle dagens branntekniske krav. Dagens krav kan i enkelte tilfeller ha/få tilbakevirkende kraft, særlig hvis det planlegges å gjøres vesentlige endringer/rehabilitering av boligen. I slike tilfeller må ovennevnte forhold kartlegges av en fagkyndig med spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Det vurderes at deler av boligen mangler tilstrekkelig antall godkjente rømningsveier. 6.etasje har ikke utgang direkte til sikkert sted, eller tilstrekkelig antall alternative rømningsveier som rømningsvinduer eller lignende. Entredør (trolig fra byggeår) er ikke brannklassifisert og tilfredsstiller trolig ikke dagens krav til brann/gassmotstand. Forholdet påvirker sikkerheten ved bruk, og er en opplysning en kjøper må ta spesielt hensyn til.

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

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet kontroll og kartlegging av branntekniske forhold som gjelder for boligen. Bare en slik tilleggsundersøkelse av fagpersoner med brannfaglig spesialkompetanse kan gi en full oversikt over forholdene og avdekke om det er behov for tiltak.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

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

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

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

Nei.

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

Nei.

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

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

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

Gyldighet

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

.....

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 92801973

Egenerklæring

Sannergata 24, 0557 OSLO

11 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sannergata 24	Sannergata 24	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden Mars 2022

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP 397815.15.1

Informasjon om selger

Selger

Gundrosen, Frida Rokke

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Forrige eier opplyser om at firma er brukt på rør. Nye rør til vaske og bad, samt montert stoppekran. Forrige eier opplyser om at han har kvittering på det utførte arbeidet.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sofienberg rør AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Forrige eier opplyste om det er uført overflate oppussing

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Forrige eier opplyser om at det er lagt to nye kurs til kjøkken med egen sikringsboksen i leilighet. El anlegg er gjennomgått og godkjent på El kontroll.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sofienberg elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 55269445

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Frida Rokke Gundrosen	**2026-03-11**

Identification

Frida Rokke Gundrosen

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Frida Rokke Gundrosen	11/03-2026 19:00:04	BankID OIDC High

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

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 rettvisende 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

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	Stein Nappen	Knut Aglas Roald
Styrets leder	Styremedlem	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 valgadgang.
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
	169 707	134 261

To av styremedlemmer er seksjonseiere.
Selskapet har en deltidsvaktmester.
Selskapet plikter ikke å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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
	157 171

Note 3: Bankinnskudd

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

Note 4: Tomt

Kjøpesum tomt	1 524 190
Sum anskaffelseskostnad	1 524 190
Fasade	167 231
Avskrevet fasade	77 825
Sum fasade	89 406
Investering ny heis	905 128
Avskrivning av heis	647 382
	257 746

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

Vaskemaskin 2025	34 703
Avskrevt vaskemaskin	9 915
Sum	24 788
Sum anleggsmidler	1 896 130

Note 5: Egenkapital

Egenkapital pr. 01.01	1 318 122
Årets resultat	361 368
Egenkapital pr. 31.12	1 679 490

Note 6: Lån DNB ASA

Restgjeld 01.01	822 209
Årets avdrag	77 825
Restgjeld 31.12	744 384

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	528 573

598500 598600 598700

6644900 6644800 6644700

Byggeområde for boliger
Maks.4 et.+u.et.
Maks. U=1.2
S-2350, 22.9.79
se reg.best.
se beb.plan.85/79

Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.,
S-2937, 1.10.87

Fellesareal
(avkj.,parkering)
S-2119,15.1.76

Annet veiareal

Off.gangvei S-2119,15.1.76

Gr. for beb.

Gangvei S-2641,26.11.82

Byggeomr.for boliger S-2641

Vedt. 5.9.80 (S-172GO)

S-172GO, 4.6.42 Ø.B.III

Fortau 151/79 (S-172GO)

Trafikkplan 151/79 (S-172GO)

Kollektivfelt 151/79(S-172GO)

Fortau 151/79(S-172GO)

Parkering for varelevering

Trafikkplan 151/79

Einar Tambarskjelves plass

Christies gate

Nordmørsgata

Hans Barlens gate

Dælenenggata

Sannergata

Valdresgata

Falsens gate

Romsdalsgata

Hesselbergs gate

Vedt. 26.8.47 (S-172GO)

Fortau Vedt. 26.8.47 (S-172GO) sak 21

S-172GO,4.6.42 Ø.B.III

Byggeområde for boliger
U 1.0
S-2255,
Se endret
S-2937,

Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87

Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Disp. plan, Bystyrets vedt.11.3.81
(Grunerløkka)

Byggeområde for boliger
U.1.0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87

Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
(Grunerløkka)
S-2255, 28.7.77
Endr.reg.best. S-2937 1.10.87
Disp.plan.Bystyrets vedt. 11.3.81
(Grunerløkka)

Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 11.3.81
(Grunerløkka)

Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 11.3.81

Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87

Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp. plan, Bystyrets vedt.11.3.81
(Grunerløkka)

Byggeområde for boliger
U.1.0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87

Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
(Grunerløkka)
S-2255, 28.7.77
Endr.reg.best. S-2937 1.10.87
Disp.plan.Bystyrets vedt. 11.3.81
(Grunerløkka)

Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 11.3.81
(Grunerløkka)

Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp. plan, Bystyrets vedt.11.3.81
(Grunerløkka)

Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87

Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 11.3.81

Byggeområde for boliger
U.1.0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 11.3.81

Spesialområde-bevaring (boliger)
S-4355, 14.3.08
se reg.best.

Garasjehus
c+50,5*
252/79(S-2350)
se reg.best.

Tomt for almennyttig formål
(frikirke)
252/79(S-2350)
se reg.best.

Byggeomr.for boliger S-2641,26.11.82

Omt for almennyttig formål
(frikirke) S-2641,26.11.82

Park.hus for boliger S-2641

Bolig Vedt. 19.2.80

Vedt.19.2.80(S-2350)

Fortau S-2350, 22.9.78

Fortau S-3776, 5.4.2000

Parkering

Gang-/sykkelvei S-4633

Byggeområde for boliger
Maks.4 et.+u.et.
Maks. U=1.2
S-2350, 22.9.79
se reg.best.
se beb.plan.85/79

Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.,
S-2937, 1.10.87

Fellesareal
(avkj.,parkering)
S-2119,15.1.76

Annet veiareal

Off.gangvei S-2119,15.1.76

Gr. for beb.

Gangvei S-2641,26.11.82

Byggeomr.for boliger S-2641

Vedt. 5.9.80 (S-172GO)

S-172GO, 4.6.42 Ø.B.III

Fortau 151/79 (S-172GO)

Trafikkplan 151/79 (S-172GO)

Kollektivfelt 151/79(S-172GO)

Fortau 151/79(S-172GO)

Parkering for varelevering

Trafikkplan 151/79

Einar Tambarskjelves plass

Christies gate

Nordmørsgata

Hans Barlens gate

Dælenenggata

Sannergata

Valdresgata

Falsens gate

Romsdalsgata

Hesselbergs gate

Vedt. 26.8.47 (S-172GO)

Fortau Vedt. 26.8.47 (S-172GO) sak 21

S-172GO,4.6.42 Ø.B.III

Byggeområde for boliger
U 1.0
S-2255,
Se endret
S-2937,

Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87

Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Disp. plan, Bystyrets vedt.11.3.81
(Grunerløkka)

Byggeområde for boliger
U.1.0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87

Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
(Grunerløkka)
S-2255, 28.7.77
Endr.reg.best. S-2937 1.10.87
Disp.plan.Bystyrets vedt. 11.3.81
(Grunerløkka)

Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 11.3.81
(Grunerløkka)

Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp. plan, Bystyrets vedt.11.3.81
(Grunerløkka)

Byggeområde for boliger
U.1.0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87

Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
(Grunerløkka)
S-2255, 28.7.77
Endr.reg.best. S-2937 1.10.87
Disp.plan.Bystyrets vedt. 11.3.81
(Grunerløkka)

Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 11.3.81

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 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

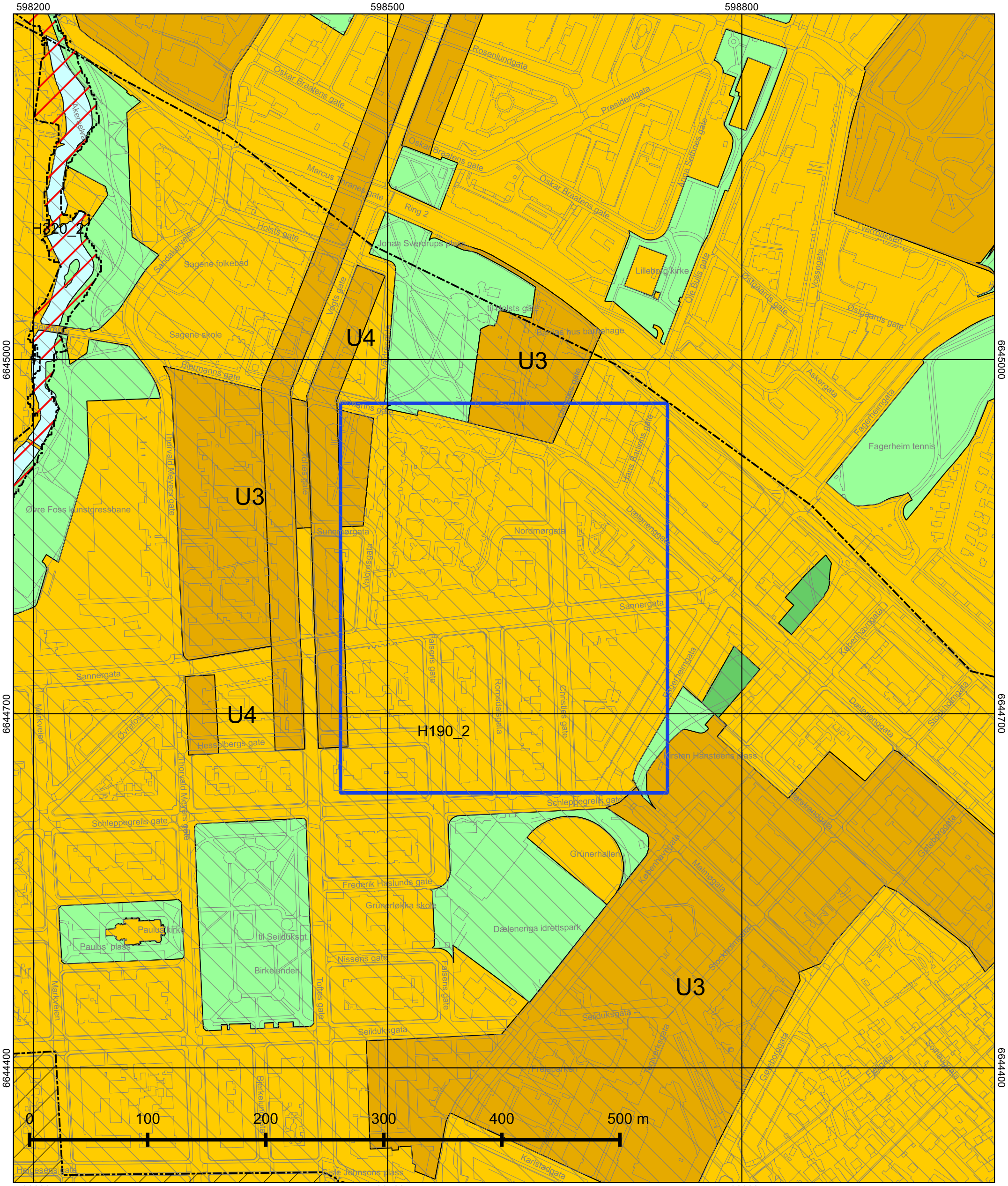
- RpBestemmelseGrense

- 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)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154386/86528422
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.

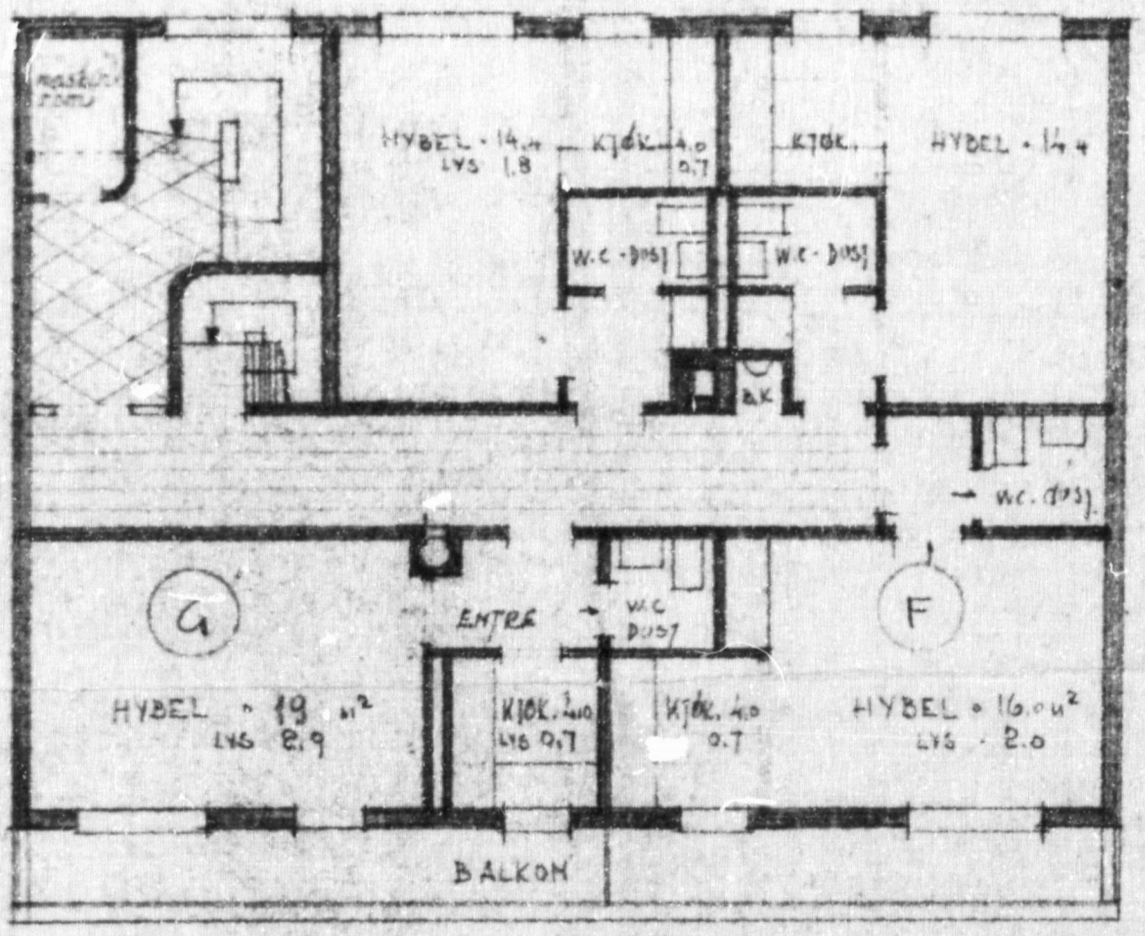
Tegnforklaring - kommuneplan

- 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

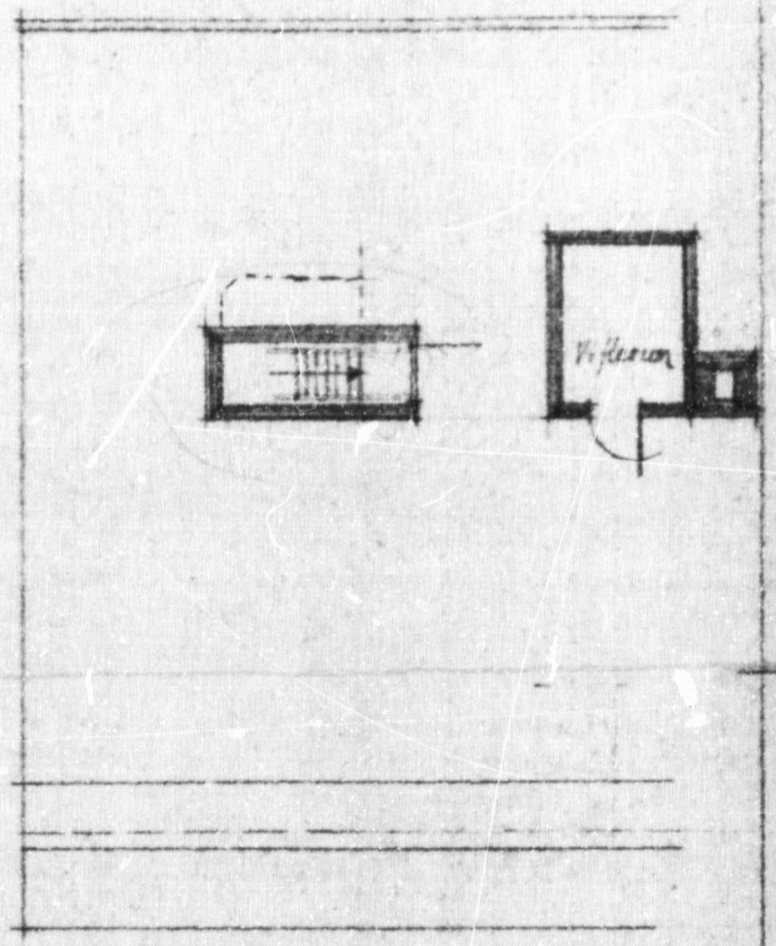
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, 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

NEDFOTOGRAFERT - 19 X

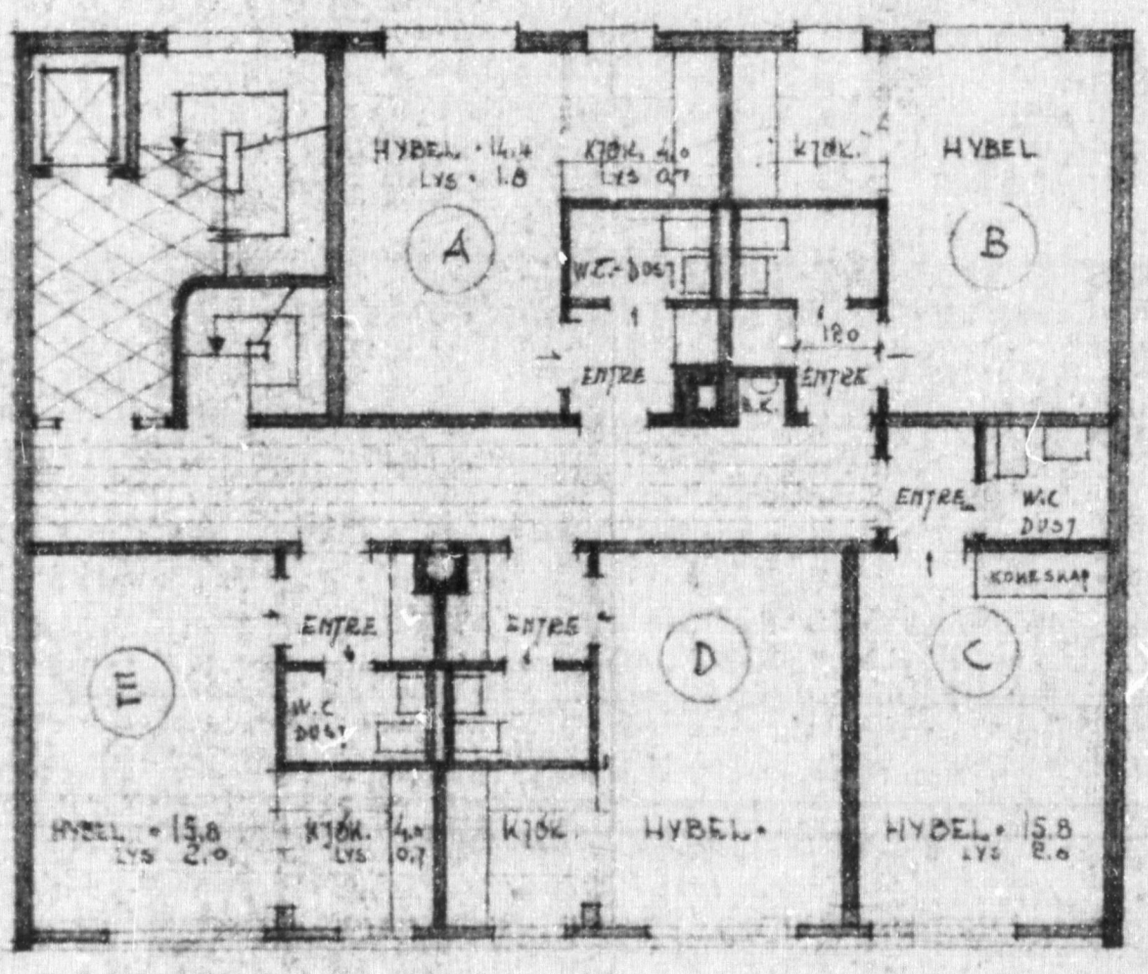
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m.



Plan av 6. etasje



takplan



Plan 2. - 5. etasje

16

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1 OKT 1959

Sarres gt. 24 1/3

Boligbygg

Mål 1:100

Tegn. 19/2-57

FINN LEBORG
ARKITEKT M.N.A.L

998

22.9.59 H

Rev. 24/10-58 +
Rev. 30-4-58 K.U.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORKART AS
SANNERGATA 24

Dato: 12.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528422
1156710

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 268

Vi viser til bestilling av 20260311 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.

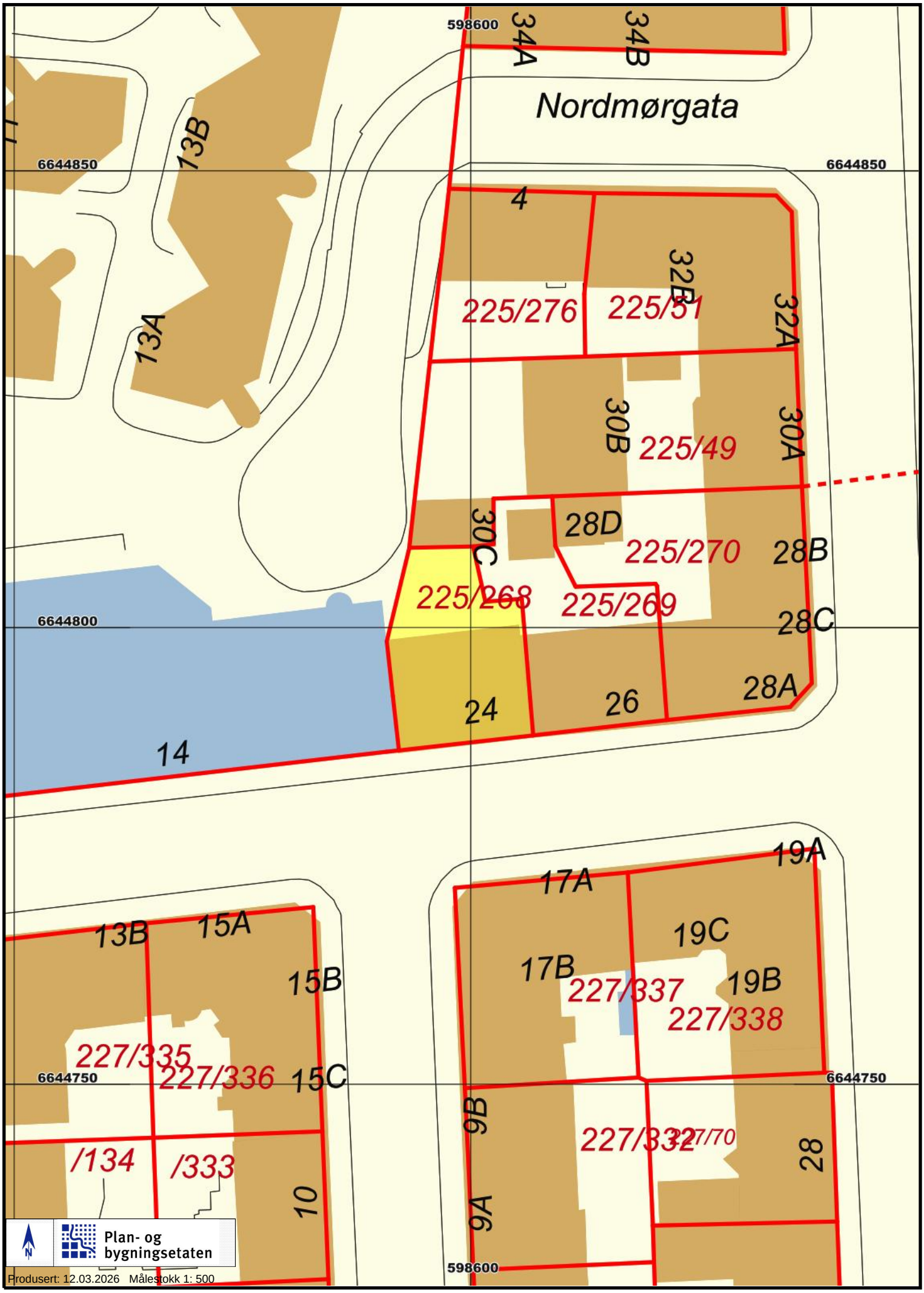
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


598600
34A
34B
Nordmørgata
6644850
6644850
13B
13A
4
32B
32A
225/276
225/51
30B
225/49
30A
30C
28D
225/270
28B
225/268
225/269
28C
6644800
24
26
28A
14
19A
17A
19C
17B
227/337
19B
227/338
13B
15A
15B
227/335
227/336
15C
6644750
6644750
/134
/333
10
9B
227/332
227/70
28
9A
598600
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 12.03.2026 Målestokk 1: 500

Årsoppgave over andel i boligsameie for inntektsåret 2025

Fnr/Orgnr	10049836215
Navn	Frida Rokke Gundrosen
Epost	fridarokkegundrosen@hotmail.com

Boligsameie

Organisasjonsnummer	986976973
Navn	Sameiet Sannergata 24
Kommunenr	0301

Boenhet

Matrikkel	225/268/24
Eietid	0101-3112

Eierandel

Inntekter	0
Kostnader	2 228
Formue	5 932
Gjeld	25 888

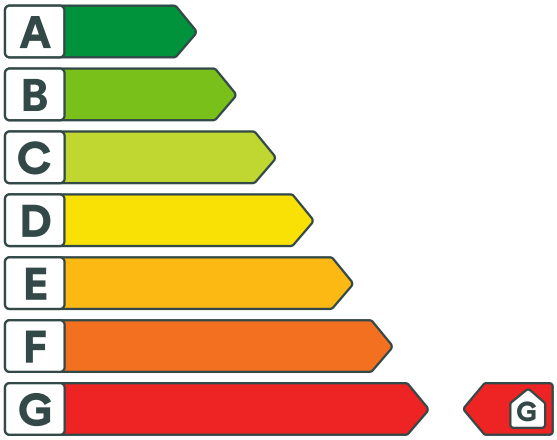
Opplysningene er innrapportert til Skatteetaten

enova

Energiattest



Adresse **Sannergata 24, 0557 OSLO**	
Dato for energimerking **17.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-271724**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80557116**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **268**
Seksjonsnummer **24**	Bruksenhetsnummer **H0602**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1961**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **25,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **25,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **616,17 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **616,17 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 404 kWh**

Sannergata 24, 0557 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Sannergata 24, 0557 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Inventum AS

Fra: Alexander Lerberg <alexander.lerberg@partners.no>
Sendt: 12. mars 2026 10:07
Til: post@inventumrevisjon.no
Emne: HASTER! Bestilling av informasjon/ 17260104/ Sannergata 24

Oppfølgingsflagg: Følg opp
Status for flagg: Flagget

Megleropplysninger på Sannergata 24, 225/268/0/24 i Oslo kommune, vår ref.: 17260104

Vi har fått i oppdrag å formidle salg av ovennevnte eiendom tilhørende:
Selger: Frida Rokke Gundrosen. (*)

Under henvisning til eiendomsmeglerlovens § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Seksjonseier(e):	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN	
Sameiets eiendom gnr./bnr./snr./org.nr 225/268/24	
Tomten er eid/~~festet~~?	
Er det mottatt nabovarsel fra nærliggende eiendommer?	
Hvis ja, hvem har sendt varsel? INGEN KJENT	
Følger det særskilte forpliktelser med enheten?	
Hvis ja, hvilke?	
Sameiets eiendom er forsikret i: IF SKADEFORS.	Selskap: Polisenr.: SP 397.815.12.1
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER	
Fellesutg. pr mnd	Kr. 3.209
Eventuelle restanser pr. dato	Kr. ETTERSENDES
Fellesutgiftene inkluderer:	
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd (hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter)	Renteutgift: SE VEDLEGG Avdrag: Driftsutgifter:
Andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene kr./hva?	
Avregnes fellesutgifter av forretningsfører? JA/NEI	
Dersom fellesutgiftene er vedtatt endret eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring av disse ber vi om at ny fellesutgift oppgis i kr, samt når ev. endring trer i kraft?	
Er det sikringsfond? ~~JA~~/NEI **Hvis Ja:**	Selskap: Avtalen løper til: Oppsigelsesvilkår:
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE	
Andel fellesgjeld pr. dato/kr	
Sameiets totale fellesgjeld pr. dato/kr	
Vilkår fellesgjeld	Bank: DNB BANK ASA SE VEDLEGG Lånenummer: Nedbet. dato: Rentesats:
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? JA/~~NEI~~	
Dersom ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	SE VEDLEGG

Dersom nei, når begynner det å løpe avdrag?	FØRSTA AVDRAG I FEB. 2026
Dersom nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	RESTGJELD 28.02.2026 kr 380.648,03
Felles formue? JA/NEI	SE VEDLEGG
Dersom ja, total formue i kr.?	
Dersom ja, andelens andel formue i kr.?	
IN-ORDNING	
Har sameiet vedtatt IN-ordning? ~~JA~~/NEI	X
Hvis ja, har denne andelen benyttes seg av ordningen? JA/NEI	
Hvis ja, beløp kr.?	
Har IN-innbetalingen pantesikkerhet i borettsl. eiendom? JA/NEI	
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN	
Andeles renteinntekter kr.	SE VEDLEGG
Andeles renteutgifter kr.	
PARKERING OG GARASJE	
Medfølger det p-/garasjeplass?	NEI
Dersom ja, type	
Dersom ja, hvordan blir kjøper eier av plassen?	
Er det mulig for el-bil lading?	
Dersom ja, ev. ekstra kostnad kr.	
DYREHOLD	
Er dyrehold tillatt?	JE MELDING TIL STYRET
Dersom ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	
GODKJENNELSE/FORKJØPSRETT/UTLEIE	
Er det forkjøpsrett? JA/NEI	NEI
Dersom ja, antall dagers forkjøpsrett:	
Foreligger det spesielle forhold knyttet til utprøvingen av forkjøpsretten, og ev. hvilke?	NEI
Er utleie tillatt? JA/NEI	JA
Dersom ja, vilkår for utleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	KUN INFO TIL STYRET
Dersom ja, hvor skal søknad sendes?	
GEBYR	
	Opplysninger kr. Eierskiftegebyr kr. 6.720 Ev. andre gebyr kr. 5.040
Vil vi få oversendt faktura på ovennevnte gebyrer?	
Dersom nei, hvilken konto skal benyttes for overføring?	
ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER	

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjeld/lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til avsender snarest mulig, gjerne på e-post

På forhånd takk!

Thomas Stella
Statsautorisert revisor/Ms.c
Revisornr. 1016128

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKTKONTORET JAN SKARPAAS AS
Postboks 5926 Majorstuen
0308 OSLO

Dato: 26.03.2018

Deres ref.:	Vår ref.: 201706672-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Aleksander Stein Engvoll	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

1/11

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Sannergaten 24 84/4453

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Antatt verdi kr 300.000,-

Henlegges 11/8-88
Jan O. Danielsen

Meldes ikke GAB

Meldinger:

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

Ferdigbesiktigelse AH. 9.11.87

Kan ferdigattesteres

Oslo, den.....

Ferdigattestert .....

Arbeidets art: Fasadeforandring

Ansvarshavende: Siv. ing. Bjørn Hov, Olav Audunstsv. 49
0390 14.74.02

Byggetillatelse	
11.9.85	

Ansvarshavende

Byggetillatelse	

Sanert 19/10 1988 JR
dato sign.

Ansvarshavende

Byggetillatelse	Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 04453
Mottatt - 1 NOV. 1984

Matr. nr.

Sannergaten 24

Adresse

Byggherre: Sameiet Sannergt. 24
v/Odv. Per Tangen

Andvord.

X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III • 41 72 00

KOPI

Oslo, den
24.november 1961.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Sannergt.24

Journalnr.
57/1136/HF.

Arbeidets art
Hybelhus m/ butikker

Avsluttende synsforretning
5/10-61.

Bygningens art

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
Tømmermester 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
Knare Regbo

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.

3000. 10-60. R. A. —

Årsoppgjør

Sameiet Sannergt 24

2025

Organisasjonsnummer 986 976 973

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	Stein Nappen	Knut Aglas Roald
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

VEDTEKTER

FOR SAMEIET SANNERGT. 24 GNR 225 BNR 268

1. Sannergaten 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. Gjenvalg 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 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 legge 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.

Oslo 9.8.1989
Endret 22.3.00