

Tilstandsrapport

📍 Sannergata 38B , 0557 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 273

Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 18818-2328

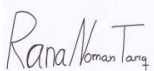
Eiendomsverdi ref nr: XE7165

Autorisert foretak: Rana Taksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823



 NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og består av entré, mellomgang, bad, separat wc-rom, stue/kjøkken og to soverom.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger mottatt fra eier er følgende arbeider utført i boligen:

Mars 2026:

Hovedsoverom:

- Hesparkling vegger (egeninnsats)
- Maling av vegger og lister (egeninnsats)

Baderom:

- Montert nye IKEA baderomsmøbler (egeninnsats)

Januar/Februar 2026:

Soverom 2:

- Ny lettvegg med Glava isolasjon og montert ny dør til soverom 2 (egeninnsats)
- Sparklet vegger og malt vegger og tak, nye gulvlister (egeninnsats)
- Montert ny stukkatur og rosett i tak på soverom 2 (Malermester K. Langmo AS)
- Lagt ny EL til stikker og dimmer (Front Elektro AS)

Mellomgang:

- Etablert vaskenisje med dører (egeninnsats)
- Lagt ny EL til stikker og lys i tak og dimmer (Front Elektro AS)
- Montert liten varmtvannstank (knyttet til WC) (Rørleggermesteren Oslo AS)
- Lagt ny vanntilførsel til vaskemaskin, varmtvannstank og tilhørende avløpsrør (Rørleggermesteren Oslo AS)
- Waterguard på vegger og gulv i vaskenisje (Rørleggermesteren Oslo AS)

Mellomgang, entré og soverom 2:

- Sparklet vegger og tak og malt (egeninnsats)
- Montert ny stukkatur (Malermester K. Langmo AS)
- Lagt ny EL til lys i tak med dimmer (Front Elektro AS)
- Nye gulvlister (egeninnsats)

Februar 2026:

Entré:

- Montert innebygd/plassbygget garderobe i entré (Garderobemekka)

September 2025:

Gammelt kjøkken:

- Demontering av internt brannvarslingsanlegg som ikke var i bruk (Front Elektro AS)

Mellomgang:

- Forberedende arbeid/trekking av egen kurs for vaskemaskin (Front Elektro AS)

August 2025:

Kjøkken:

- Montert nytt IKEA kjøkken med kjøkkenøy (levert og montert av IKEA)

- Montert vanntilførsel fra bad til nytt kjøkken, kjøkkenpumpe, waterguard og trykkledning i himling (Rørleggermesteren Oslo AS via Front Bygg & Service AS)
- Lagt ny EL til stikker på vegg og kjøkkenøy, lys i tak med dimmer og platetopp i kjøkkenøy (Front Elektro AS)

Stue:

- Montert ny stukkatur, rosett, gulvliste, dør til hovedsoverom med dørkarme (Front Bygg & Service AS)

Juli 2025:

Entré:

- Nedlekting av tak i entré og installering av spotter i tak (Front Bygg & Service AS og Front Elektro AS)
- Montering av stukkatur i entré (Front Bygg & Service AS)
- Diverse tømmerarbeid iht tilbud (Front Bygg & Service AS)
- Sparklet og malt tak, vegger og stukkatur (egeninnsats)

Gammelt kjøkken:

- Plugget gammelt kjøkken og forberedende arbeid til nytt vaskerom/vaskenisje (Rørleggermesteren Oslo AS via Front Bygg & Service AS)

Kjøkken og stue:

- Avretting av gulv i kjøkken og stue (Rette Gulv AS)
- Lagt nytt 1-stavs laminatgulv i stue og kjøkken (egeninnsats)

Mai 2025:

- Sparkling og maling av tak og vegger i stue og kjøkken (egeninnsats)

April 2025:

Stue og kjøkken:

- Demontering av lettvegger for å åpne opp til åpen stue/kjøkkenløsning (egeninnsats)

De oppgitte opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede.

Leilighet - Byggeår: 1904

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Klassisk bygård i mur oppført i 1904. Grunnmur i tegl/naturstein. Etasjeskiller i trebjelkelag. Yttervegger i teglstein, hulmur - utvendig slemmet. Yttertak i trekonstruksjon teknet med takstein. Tretrapp med smijernsrekkverk og håndløper i tre mellom etasjene. Vinduer med isolerglass. Brannklassifisert (B30) entredør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av laminatgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Stukkatur og rosett i stue/kjøkken og soverommene. Stukkatur i entre og mellomgang. Hvite profilerte/glatte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostat batteri, servant med skuffer og speilskap med belysning. Sluk i

Beskrivelse av eiendommen

plastkonstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning type Ikea matte fronter og med kjøkkenøy, benkeplater i laminat, hvit oppvaskkum og integrerte hvitevarer. Induksjonstopp med integrert ventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Separat wc- rom: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Klosett, servant og speil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i plast og kobber. Stoppekran i bad og separat wc-rom. Avløpsledninger i plast og stål. På kjøkkenet er det montert en pumpe på avløpet som pumpes til avløp via kasse i himling. Varmtvannsbereder på 80 l på badet. Varmtvannsbereder på 5 l fra i mellomgang. Plass for vaskemaskin i mellomgang. Naturlig oppdriftsventilasjon. Innfelte lys i himling i entre, separat wc-rom og bad. Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner, samt varmekabler på badet. Automatsikringer i sikringskap plassert i gang/fellesareal. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Borettslaget Sannergata 38 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932 243 490. Borettslaget ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune og har følgende adresse: Sannergata 38 A-C. Borettslaget består av 26 andeler. Tomten er på 731,3 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 225-273.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

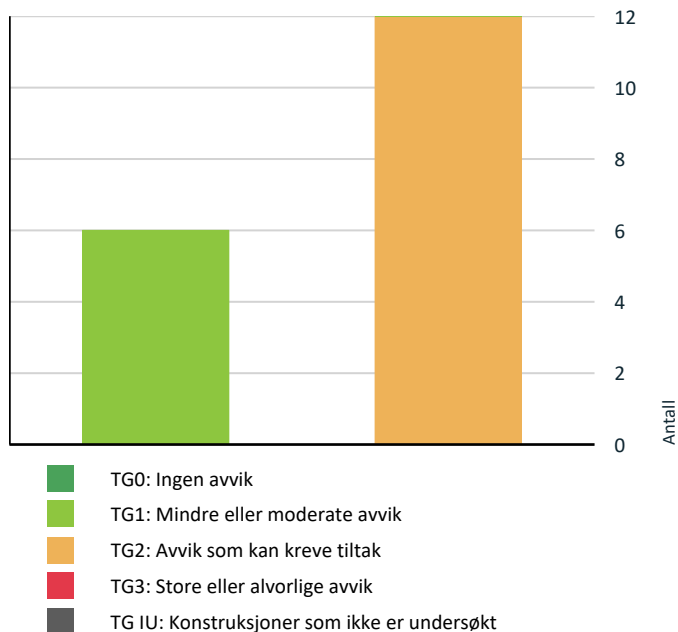
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: Opprinnelig vegg mellom stue og stue/soverom er åpnet, og kjøkkenet er flyttet inn i dette rommet. I det opprinnelige kjøkkenet er det etablert en skillevegg. Hvor en del benyttes som soverom og den andre som en mellomgang med plass for vaskemaskin. Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- Spesialrom > 4. etasje > Separat wc- rom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av andelen/leiligheten da objektet er en del av et borettslag. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer og dør som disponeres av denne boligen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Etasjeskille og overflater på innvendige gulv.** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1904

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass fra 2018.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brannklassifisert (B30) entredør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater på innvendige og himling

Beskrivelse

Vegg- og takflatene består av malte overflater. Stukkatur og rosett i stue/kjøkken og soverommene. Stukkatur i entre og mellomgang. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene.

TG 2 Etasjeskille og overflater på innvendige gulv.

Beskrivelse

Gulvflatene består av laminatgulv. Etasjeskille i trebjelkelag. Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter samt plan- og helningsavvik og nivåforskjell mellom rommene, i tillegg til svikt og knirk i gulvflatene. I slike klassiske bygårder av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Måleresultatene i boligen ligger rett i underkant av tilstandsgrad 3, jf. NS 3600. Det er ikke gjennomført statiske beregninger av bæresystemet, og det foreligger dermed ingen dokumentasjon på konstruksjonens kapasitet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Til tross for registrerte avvik anses gulvflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite profilerte/glatte innvendige dører.
Merknad: Det ble registrert enkelte sår.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostat batteri, servant med skuffer og speilskap med belysning. Sluk i plastkonstruksjon. Badet ble pusset opp i 2012, men sluket er fortsatt av eldre dato og ble ikke skiftet ut. Gitt badets alder må renovering forventes, men det er utfordrende å fastsette når dette vil bli nødvendig. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.

Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.

Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert enkelte dype og utette fuger med misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utskifting av fuger må påregnes.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

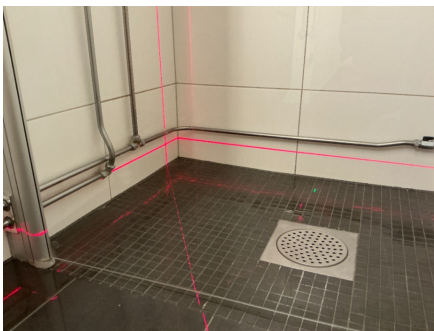
- Det er avvik:

Baderomsgulv med svak fall mot sluk utenfor dusj. Lokal fall i dusj med nedsenk er tilfredsstillende. Baderomsgulvet er hevet i forhold til resten av boligen. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger med misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må baderomsgulvet utbedres. Lokal utskifting av fuger må påregnes.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

4. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plastkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Eldre sluk med synlig smøremembran.

Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



Kontroll av sluk.

4. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostat batteri, servant med skuffer og speilskap med belysning.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG.2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Baderomsdør uten tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte dersom dette er tillatt i borettslaget. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

4. ETASJE > BAD

TG.2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra soverom. Veggen er isolert noe som begrenser innsyn. Det er utført målinger, visuelt sett etter misfarging og lukket etter mugglukket. Det er avdekket misfarging, men ingen unormale verdier ble påvist på befaringdagen. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Dokumentasjon på utførelse ble ikke fremvist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hulltakingen er ikke utført av undertegnede, men av tidligere takstmann i 2024 ved forrige salg. Det anbefales å etablere en større åpning for bedre innsyn og tilgang til konstruksjonen, samt å gjennomføre ytterligere undersøkelser eller en kontroll som innebærer større inngrep for å avdekke eventuelle skjulte forhold.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



Måling i treverk. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG.1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning type Ikea matte fronter og med kjøkkenøy, benkeplater i laminat, hvit oppvaskkum og integrerte hvitevarer. Det er montert komfyrvakt. Waterguard ved avløpspumpe og oppvaskmaskin. Oppvaskmaskin og kjølfrys ble ikke trukket frem ved befaring, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringdagen.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Induksjonstopp med integrert ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

SPESIALROM

4. ETASJE > SEPARAT WC- ROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Separat wc- rom: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Klosett, servant og speil.

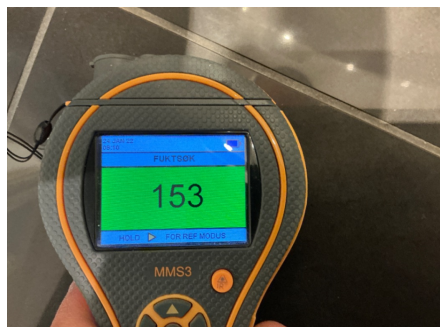
Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer til tross for avviket, men det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte dersom dette er tillatt i borettslaget. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres.



Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vannledninger i plast og kobber. Stoppekran i bad og separat wc- rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på de eldre innvendige vannledningene i kobber. Forventet levetid for kobberrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige vannledningene i kobber skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger i plast og stål. På kjøkkenet er det montert en pumpe på avløpet som pumpes til avløp via kasse i himling. Plass for vaskemaskin i mellomgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt.

Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.

Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige avløpsledningene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger. Mellomgang tilfredsstillende ikke krav til våtrom da rommet mangler ett eget sluk, men det er montert waterguard i rommet. En slik pumpeløsning i stue/kjøkken innebærer økt risiko for driftsstans, lekkasjer og behov for hyppigere vedlikehold sammenlignet med et tradisjonelt selvfallssystem. Pumpen er også avhengig av strøm og kan gi noe støy ved drift. Jevnlig service anbefales

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppholdsrom uten ventiler, kun vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, og det er vanskelig å etablere andre løsninger. Men ventilasjon i form av veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det bør etableres for å lukke avviket dersom dette er tillatt i borettslaget. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 80 l fra 2021 på badet. Varmtvannsbereder på 5 l fra 2016 i mellomgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bad: Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Innfelte lys i himling i entre, separat wc- rom og bad. Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner samt varmekabler på badet. Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang/fellesareal.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Dette er ukjent for selger.

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

Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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

Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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

Dette er ukjent for selger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.



Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang/fellesareal.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	75			75	
SUM	75				
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, mellomgang, separat wc- rom, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		

Kommentar

Takhøyden varierer fra ca. 2,4 - 2,95 meter.

Fellesareal:

Bod i kjeller på ca. 9 kvm, merket "43". Bruksrett ble ikke fremvist. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet er mer omtrentlig enn normalt på grunn av boligens geometri. På grunn av boligens særegne utforming er det utfordrende å fastsette arealet med høy presisjon. Det oppgitte arealet er derfor å betrakte som omtrentlig, og det anbefales at interessenter vurderer en nøyaktig oppmåling ved hjelp av 3D-skanning. Areal er innvendig målt med laser, og blir avrundet til nærmeste hele tall. Areal ble målt til 74,5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: Opprinnelig vegg mellom stue og stue/soverom er åpnet, og kjøkkenet er flyttet inn i dette rommet. I det opprinnelige kjøkkenet er det etablert en skillevegg. Hvor en del benyttes som soverom og den andre som en mellomgang med plass for vaskemaskin. Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Rana Noman Tariq Trond Sundquist	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	273		0	731.3 m ²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse

Sannergata 38B

Hjemmelshaver

Borettslaget Sannergata 38. Orgnr: 932 243 490

Kommentar

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
932243490		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Sundquist Trond

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

11

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende sentralt på Grünerløkka i Oslo sentrum i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av eldre forretning, blokk- og bygårdsbebyggelse fra århundreskifte i kvartalsbebyggelse. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både trikk og buss like i nærheten. Gangavstand til bredt tilbud av nasjonale og internasjonale kafeer, restauranter, mangeartede forretninger, servicetilbud m.m. Ringnes Park senter med Ringen kino, Dælenenga idrettsanlegg, Birkelunden, Olaf Ryes plass, Sofienbergparken, Grünerhagen Park og Akerselva med rekreasjonsmuligheter ligger i nærheten. Kort vei til Grønland og sentrale deler av Oslo sentrum med forretninger, servicetilbud og kommunikasjon.

Adkomstvei

Via fellesarealer.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Borettslaget Sannergata 38 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932 243 490. Borettslaget ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune og har følgende adresse: Sannergata 38 A-C. Borettslaget består av 26 andeler. Tomten er på 731,3 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 225-273.

Tinglyste/andre forhold

Bebyggelsen er registrert i SEFRAC. SEFRAC er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden <https://vibbo.no/sannergaten-38/om> hvor generell informasjon fra styret til andelseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Klassisk bygård i mur oppført i 1904. Grunnmur i tegl/naturstein. Etasjeskiller i trebjelkelag. Yttervegger i teglstein, hulmur - utvendig slemmet. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Tretrapp med smijersrekkverk og håndløper i tre mellom etasjene. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.04.2026	Signert 07.04.2026.	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	15.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	15.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

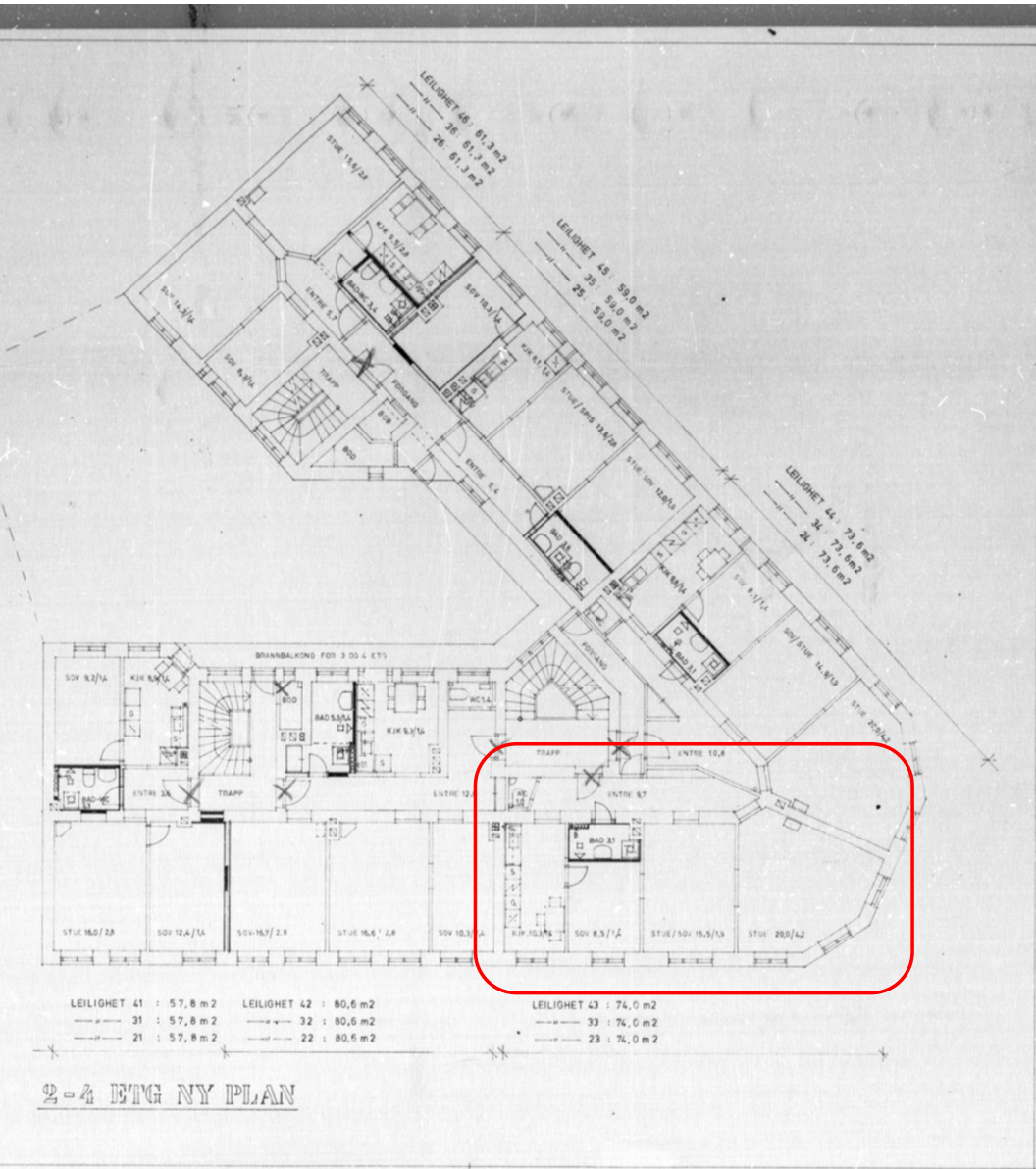
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



LEILIGHET 41 : 57,8 m² LEILIGHET 42 : 80,6 m²
 — 31 : 57,8 m² — 32 : 80,6 m²
 — 21 : 57,8 m² — 22 : 80,6 m²

LEILIGHET 43 : 74,0 m²
 — 33 : 74,0 m²
 — 23 : 74,0 m²

2-4 ETG NY PLAN

TEGNFORKLARING:

RIVING:

- Riving av vegg
- Riving av vinduer og dører inkl. karm
- Større hulltaking i gulv

OSLO BYGNINGSKONTROLL
 RIVESTATT
 Invertert
15 JAN. 1982

NY PLAN:

- Nye vegger - gjenkledd. av
- Nye vegger - gjenkledd. av åpninger, 73 mm stendere
- Nye vegger - gjenkledd. av åpninger, 98 mm stendere
- Nye vegger - gjenkledd. av åpninger, 2x73 mm stendere
- Platekledning på vegg
- Utlektet platekledning med mineralull
- Mårkering av arbeider i himling
- Mårkering av skjulte arbeider
- Nye vertikale ventilasjonskanaler
- Nye reguleringsventiler
- Avløpsrør
- Vannledning
- Nye dører
- Nye vinduer
- Ny W.C.
- Ny servant
- Ny dusj
- Sluk
- Nytt balkong
- Vaskemaskin
- Oppvaskbenk
- Gryteskap
- Skuffeskejon
- Overskap
- Plass for kjøleskap
- Plass for komfyr
- Plass for vaskemaskin
- Sikringskap/stigeledning

7

14.1.82 ANMELDINGSTEKN. A301 F. BAD/AV NR. 56.36.46
 DATO KORR

UTBEDRING AV SANNERGT 38

DATO: 28. 1.80

2-4 ETG NY PLAN 1:100 NR: 36.104

ARK MNAL TERJESEN OG KJELLSTAD MALMØGT 3 OSLO 5 TLF 35 43 06

**TEGNINGENE ER
 NEDFOTOGRAFERET - 21X**