


# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sars' gate 22, 0562 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 229, bnr. 119, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m<sup>2</sup> BRA-i: 34 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 13722-3344

Eiendomsverdi ref nr: RG7395

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se [www.taksthuset.no](http://www.taksthuset.no) for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

[erik@taksthuset.no](mailto:erik@taksthuset.no)

900 88 685



Medlem av  
**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.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1938

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

3- lags isolerglass i trerammer. Vinduer med topphengsling.

Eldre malt inngangsdør med brevspalte og trådglass.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: 1- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Profilert baderomsdør, glatt soveromsdør.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Flislagt bad med dusjnise med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2018.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. Det er fremvist dokumentasjon i form av drift og vedlikeholdsinstruks fra Esbygg AS fra 2018.

Naturlig ventilasjon (ikke vifte). Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Tre benkeplate med oppvaskum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr. Integrert kjøleskap og oppvaskmaskin (smal type). Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er installert komfyrvakt. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2015 i

nettannonse fra forrige salg.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Kobberrør med og uten plastkappe. Eldre malte rør. Stoppekraner til kjøkkenet i benkeskapet. Bad: Rørskap med samlestokker og stoppekraner til badet. Det er avrenning fra rørskapet for synliggjøring ev eventuelt lekkasjevann.

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Gamle soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig i benkeskapet på kjøkkenet. Det er utført rørfornyning i sameiet i 2022. Det er fremvist pristilbud, metodebeskrivelse og signert kontrakt fra TT- Teknisk AS.

Naturlig ventilasjon. Friskluftsventil i soverommet og i stuen. Avtrekksventil på badet med naturlig oppdrift. (Ikke vifte). Kullfiltervifte på kjøkkenet.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Biobrensel i følge gammel nettannonse). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Det er ikke foretatt egne funksjonstester av anlegget, eier opplyser at anlegget fungerer som det skal.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 8 kurser. Overspenningsvern på 32 A.

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

[Gå til side](#)

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

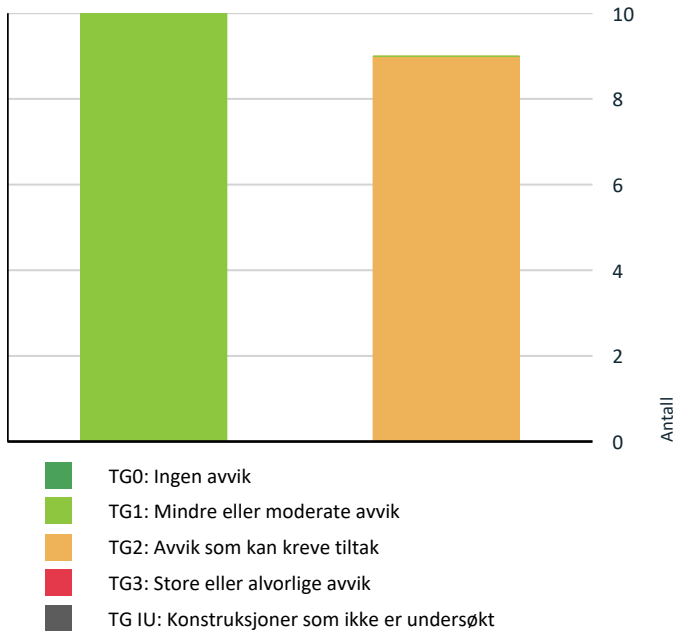
### **Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger ikke tegninger

Det er gjort søk i kommunens elektroniske byggesaksarkiv uten å finne tegninger eller opprinnelig byggesak. Egne undersøkelser anbefales.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 1 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

## Oppsummering av avvik

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1938

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Boligen fremstår med normal brukslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

3-lags isolerglass i trerammer. Vinduer med topphengsling.

Årstill: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Eldre malt inngangsdør med brevspalte og trådglass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell brukslitasje. Det er ikke synlig brannsertifisering på døren.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren nærmer seg bytte.

Ytterdører er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

### TG 2 Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket i h.h.t. NS 3600.2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere, ikke den enkelte beboer.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker.

### TG 2 Overflater - 1

#### Beskrivelse

Gulv: 1- stavs parkett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe knirk i parketten. Kan skyldes svanker i underliggende gulv. Enkelte små sprekker i skjøter. Subbemerker ved døren i entréen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Parkett kan normalt slipes og overflatebehandles. Det anbefales likevel å få gulvsliper/parkettlegger på befaring for nærmere vurdering. Avviket er vurdert å være estetisk.

Ved eventuell utbedring av knirk må gulvet tas opp og underliggende gulv avrettes. Dette blir en kost/nyttevurdering. Omfanget er skjønnsmessig vurdert som lite.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Stikkmålinger er utført i soverom og stue.

Alle målinger er innenfor kravene for TG 1. Det er målt noe skjevhet. Størst avvik er målt i soverommet med ca. 7 mm. gjennom hele rommet og ca. 5 mm. over 2 meter i stuen. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Profilert baderomsdør, glatt soveromsdør.

## Oppvarming

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i badromsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Flislagt bad med dusjnise med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2018.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. Det er fremvist dokumentasjon i form av drift og vedlikeholdsinstruks fra Esbygg AS fra 2018.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnise. Punksjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 37 mm. Høyde på terskel er ca. 8-10 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er utført stikkmålinger med digitalt vater for å sjekke fallforhold på gulvet. Målingene viser at det er motfall under servanten (fall feil vei).

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav. Ved en eventuell lekkasje fra servanten kan lekkasjevann bli liggende på gulvet.

I daglig bruk så fungerer badet. Dusjvann renner til sluk. Det er ved eventuelle lekkasjer fra installasjoner utenfor dusjen man kan oppleve at vann ikke renner til sluk.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Sluk med klemring og membranmansjett.



Sluk.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Innredning med servant med ett greps blandebatteri og underskap. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskemaskin i nisje. Vegghengt toalett med innebygget sisterne.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon (ikke vifte). Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

##### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima i rommet.

### 3. ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr. Integrert kjøleskap og oppvaskmaskin (smal type). Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er installert komfyrvakt. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2015 i nettannonse fra forrige salg.

**Årstall:** 2015      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Krav til lekkasjestopper kom i 2010. Lekkasjestopper skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin og andre vanninstallasjoner og skal være montert på røropplegget. Noen oppvaskmaskiner har påmontert egen lekkasjestopper på slangen på maskinen, men denne er ikke godkjent i denne sammenheng.

Skapfronten til kjøleskapet henger ikke sammen med kjøleskapsdøren. Noe delaminering nederst på oppvaskmaskinen.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Uten lekkasjestopper/-varsler vil eventuelle lekkasjer fra oppvaskmaskinen forårsake større skader på gulv og annen innredning.

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

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

Kjøkkenet har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere inneklimate.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør kjøkken: Kobberrør med og uten plastkappe. Eldre malte rør. Stoppekraner til kjøkkenet i benkeskapet.

Bad: Rørskap med samlestocker og stoppekraner til badet. Det er avrenning fra rørskapet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Kursene er nummerert, men det er ingen kursoversikt som sier noe om hvor de forskjellige kursene går.

Det er fremvist diverse datablader på røropplegget som ble montert i 2018.

#### Vurdering av avvik:

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

Gjelder rørene på kjøkkenet. Rørene i benkeskapet er for dårlig klamret. Badet er sannsynligvis byttet i forbindelse med baderomsrehabiliteringen i 2018.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rør bør klamres for å unngå unødig bevegelse i rørene og økt risiko for lekkasjer.

Det er ingen kjente lekkasjer fra røranlegget, men med alder øker muligheten for plutselige brudd.



Rørskap.



Rørene må festes/klamres bedre.

### ! TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Gamle soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig i benkeskapet på kjøkkenet. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Eier har opplyst at det er utført rørfornyning i sameiet i 2022. Det er fremvist pristilbud, metodebeskrivelse og signert kontrakt fra TT-Teknikk AS.

Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

## TC 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Friskluftsventil i soverommet og i stuen. Avtrekksventil på badet med naturlig oppdrift. (Ikke vifte). Kullfiltervifte på kjøkkenet.

Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

## TC 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Biobrensel i følge gammel nettannonse). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Det er ikke foretatt egne funksjonstester av anlegget, eier opplyser at anlegget fungerer som det skal.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Eldre anlegg, over halvparten av forventet levetid. Gjelder røranlegg og radiatorer i leiligheten.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Normalt er radiatoranlegg sameiets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Eldre anlegg løper en større risiko for lekkasjer.

## TC 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 8 kurser. Overspenningsvern på 32 A.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.**

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Det er fremvist samsvarserklæring fra 2026. Arbeidene er utført av El Alliansen AS. Utførte arbeider: "Stue: ingen jordfeil målt, anlegg i god stand".**

**Det er fremvist samsvarserklæring fra 2018 på arbeider utført på badet i forbindelse md rehabilitering av badet. Arbeidene er utført av Energi Systemer AS.**

**Se erklæringene for nærmere spesifikasjon.**

**Det er ukjent om det er utført andre arbeider på anlegget som løser ut krav om samsvarserklæring.**

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereider, jmfør 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

## Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).



Sikringsskap.

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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 boden
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, skjeheter 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

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	34			34	
Kjeller		2		2	
<b>SUM</b>	<b>34</b>	<b>2</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>36</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Bad, entré, kjøkken, soverom, stue		
Kjeller		Kjellerbod	

### Kommentar

Himlingshøyde er ca. 271 cm. i stuen.

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 2,2 m<sup>2</sup>. Bodene er merket med 302. Bodene er påvist av eier. Bodene utenfor boenheter kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er gjort søk i kommunens elektroniske byggesaksarkiv uten å finne tegninger eller opprinnelig byggesak. Egne undersøkelser anbefales.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Gabriella Kasa	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	119		8	159 m <sup>2</sup>	Planinnsyn	Eiet

### Adresse

Sars' gate 22

### Hjemmelshaver

Kasa Gabriella

### Kommentar

Det er ikke kjent om seksjonen har fellesgjeld.

### Eierandel

34 / 630

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggende på Sofienberg i Oslo. Gangavstand til Tøyenparken, Ola Narr, Tøyenbadet (under bygging), Sofienbergparken, Botanisk hage med mer. Kort vei til utesteder, restauranter, kino og forretninger. Godt utbygget kollektivtilbud med trikk, T- bane og buss.

### Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

### Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-2255.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører	16.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RG7395>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

ANMELDELSE.

8 bl. tegninger.

I

BYGNINGSCHEFEN  
Ø.D. Bl. No. 397/38

Opmålingschefen  
Mott 15. MRS. 1938

Duplikat I sendt Brandnefen.  
" II " Helserådet.

## Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus og garasjer

på matr.nr. (8 Sars gate.) 10-12-14-16-18-20-22-24-26-28 *Sarsgt.*

Innlevert 12. mars 1938.

Attestert *22/9 og 30/9-1952.*

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 14/3-1938.

*E. S. Skjerve*

Reg. chefen jr. nr. \_\_\_\_\_  
mott. 21. MRS. 1938

Sarsgate 8, våningshus og garasjer  
Bygningschefens anm. av 14/3-1938

Oversendes herr reguleringschefen idet det meddeles:

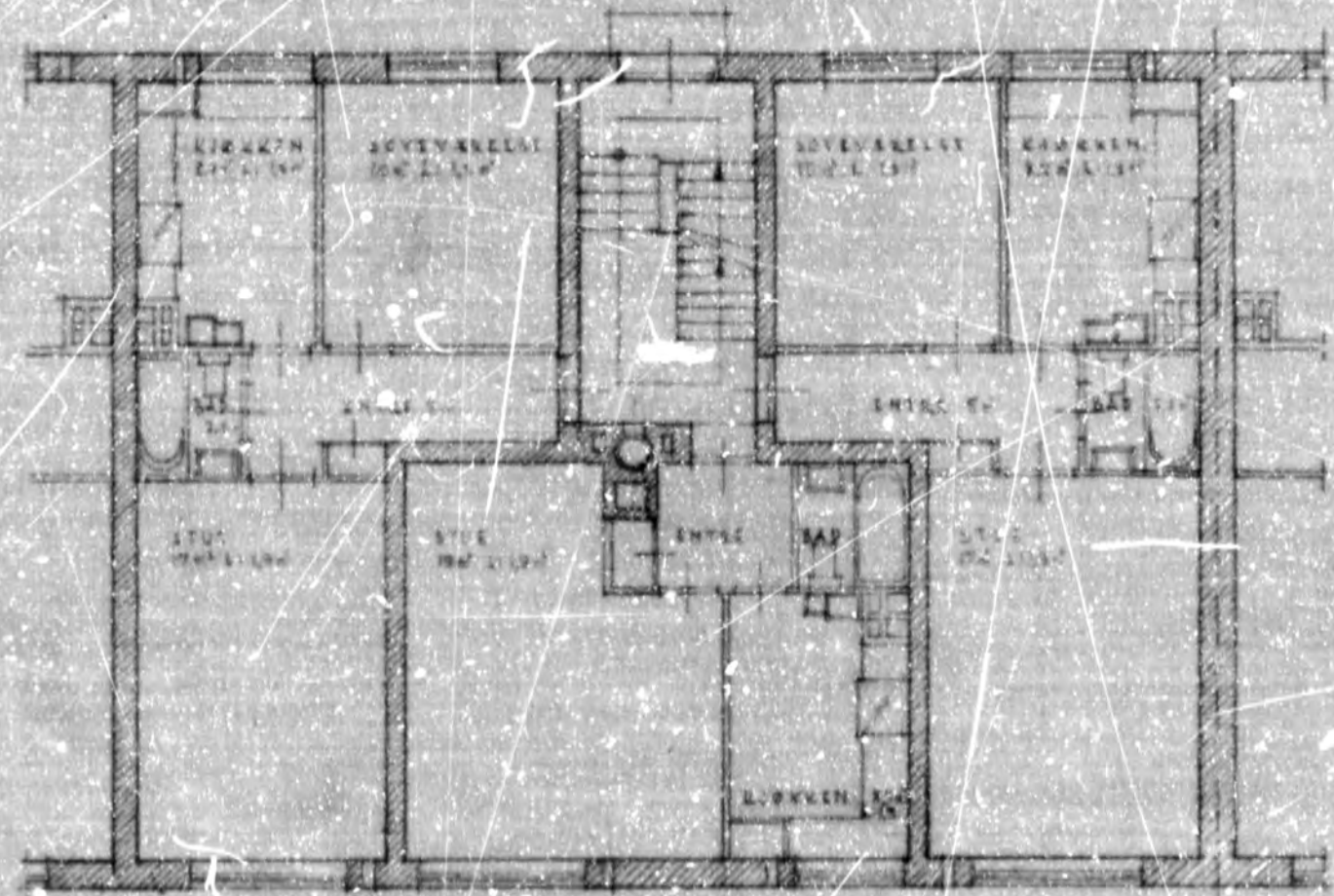
Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 8 Sarsgaten, hvis grenser er innlagt med grønt på blad 1. Det bemerkes at situasjonsplanen er galt tegnet, idet fasaden mot Sarsgaten er tegnet ca 10 m for kort. Dette bevirker også at nabogrensene ~~er~~ er inntegnet feilaktig. Ny situasjonsplan må derfor innsendes.

Bebyggelsesplanen forutsetter at det brunt skraverte-areal må erhverves av nr. 39 <sup>og 37</sup> Trondhjemsveien.

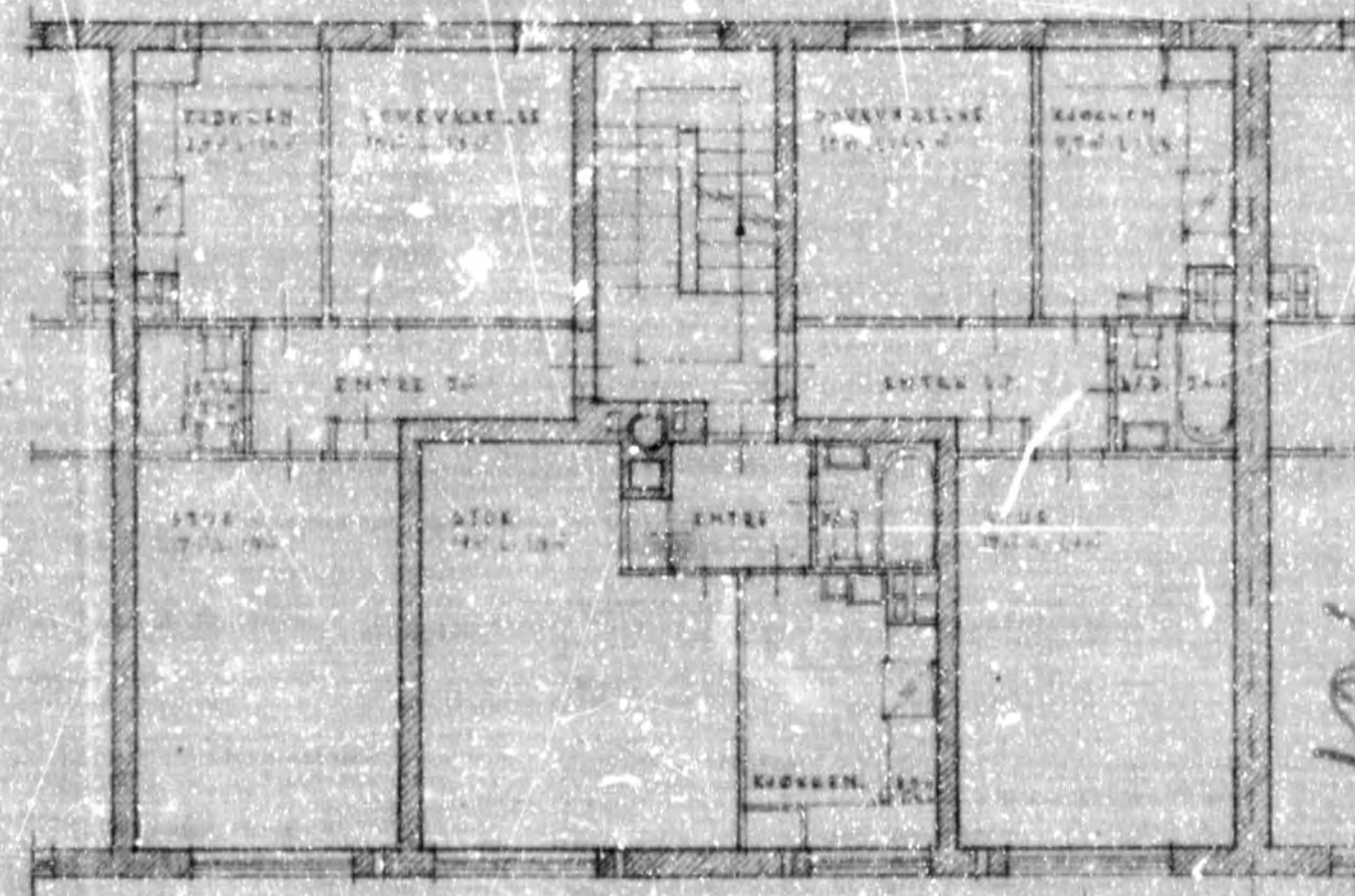
Oslo opmålingsvesen, den 17. mars 1938

*Skjerve*

*A. E. Skjerve*

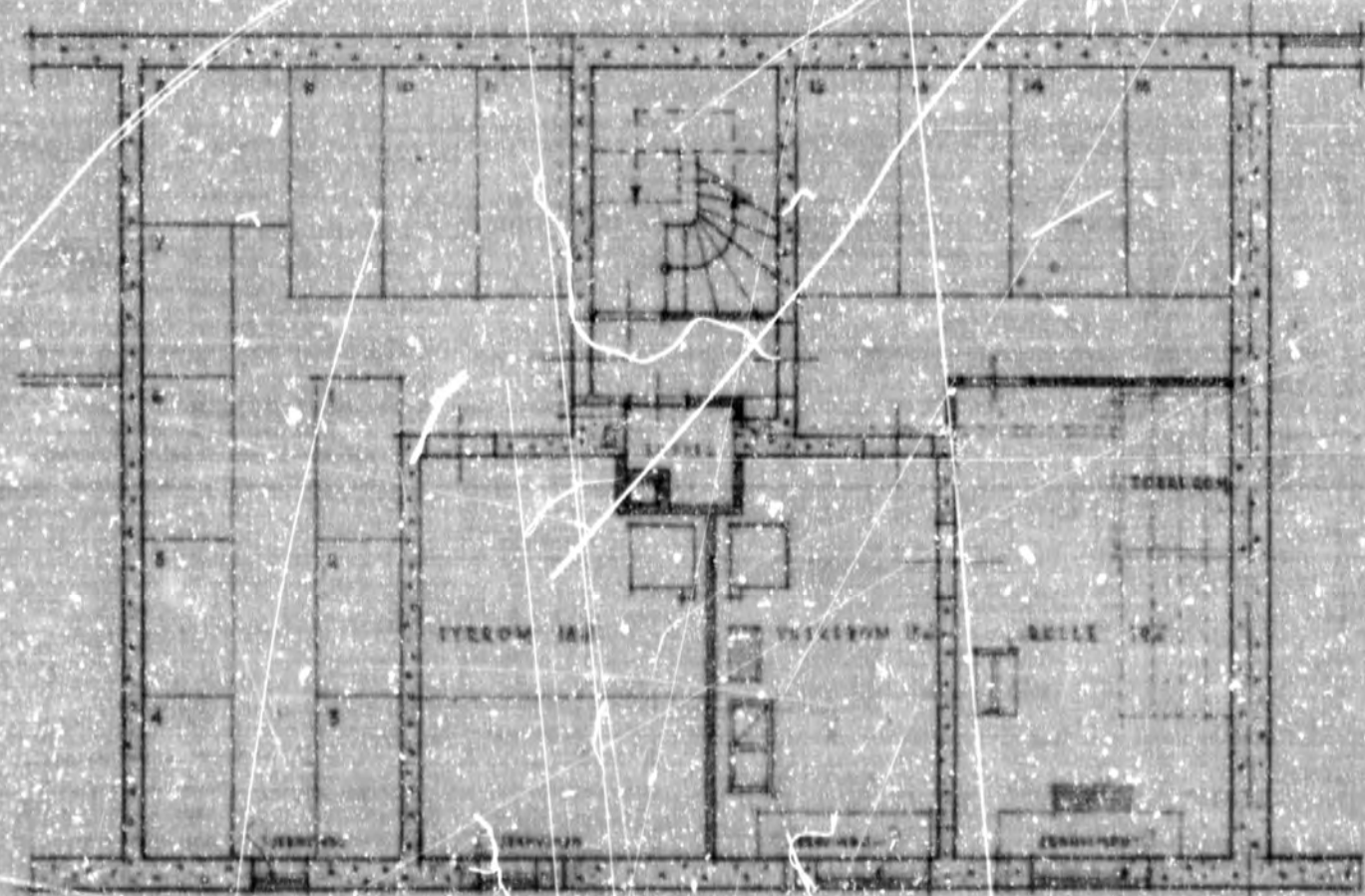


1. ETASJE

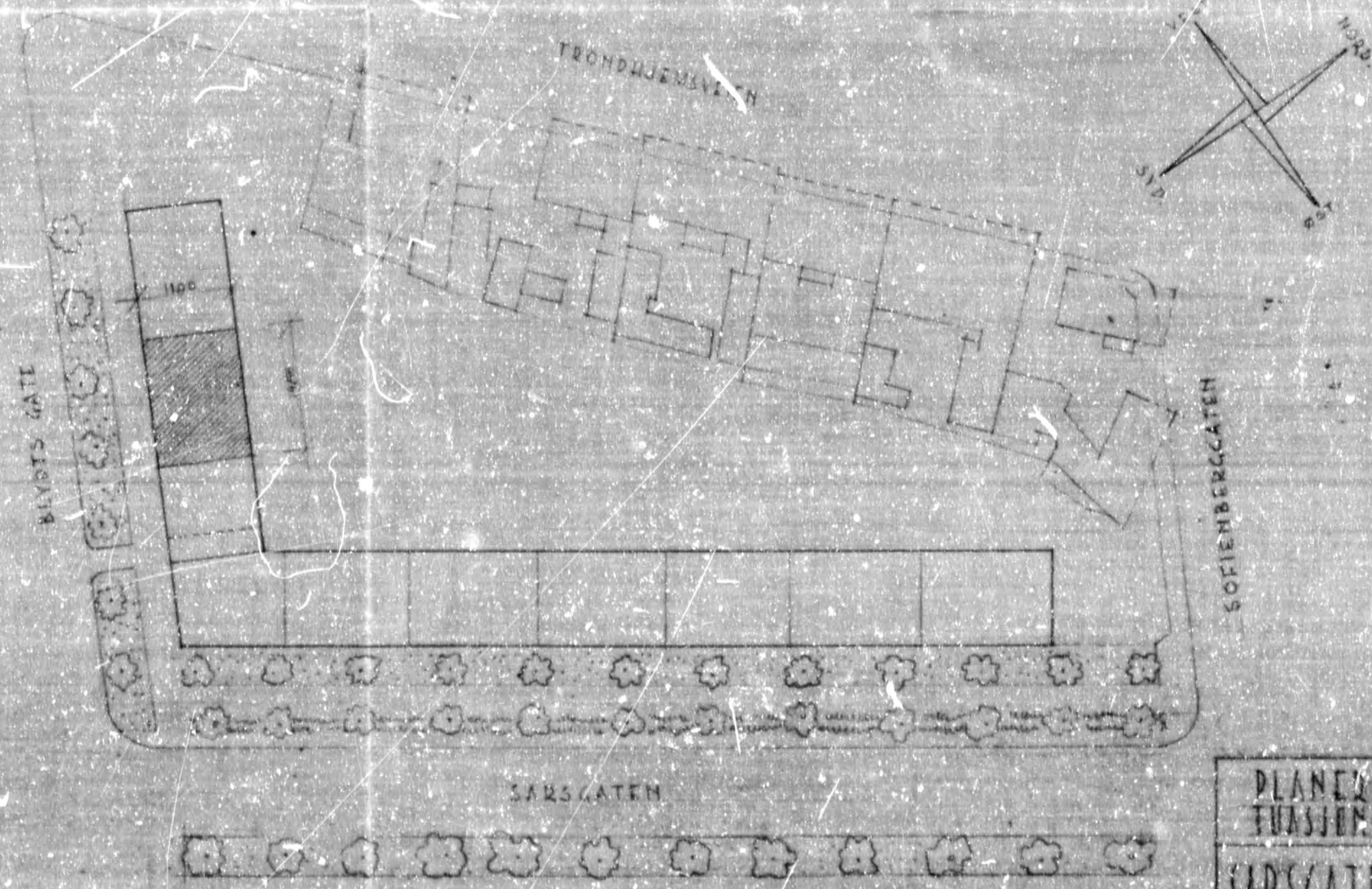


2-3-4-5. ETASJE

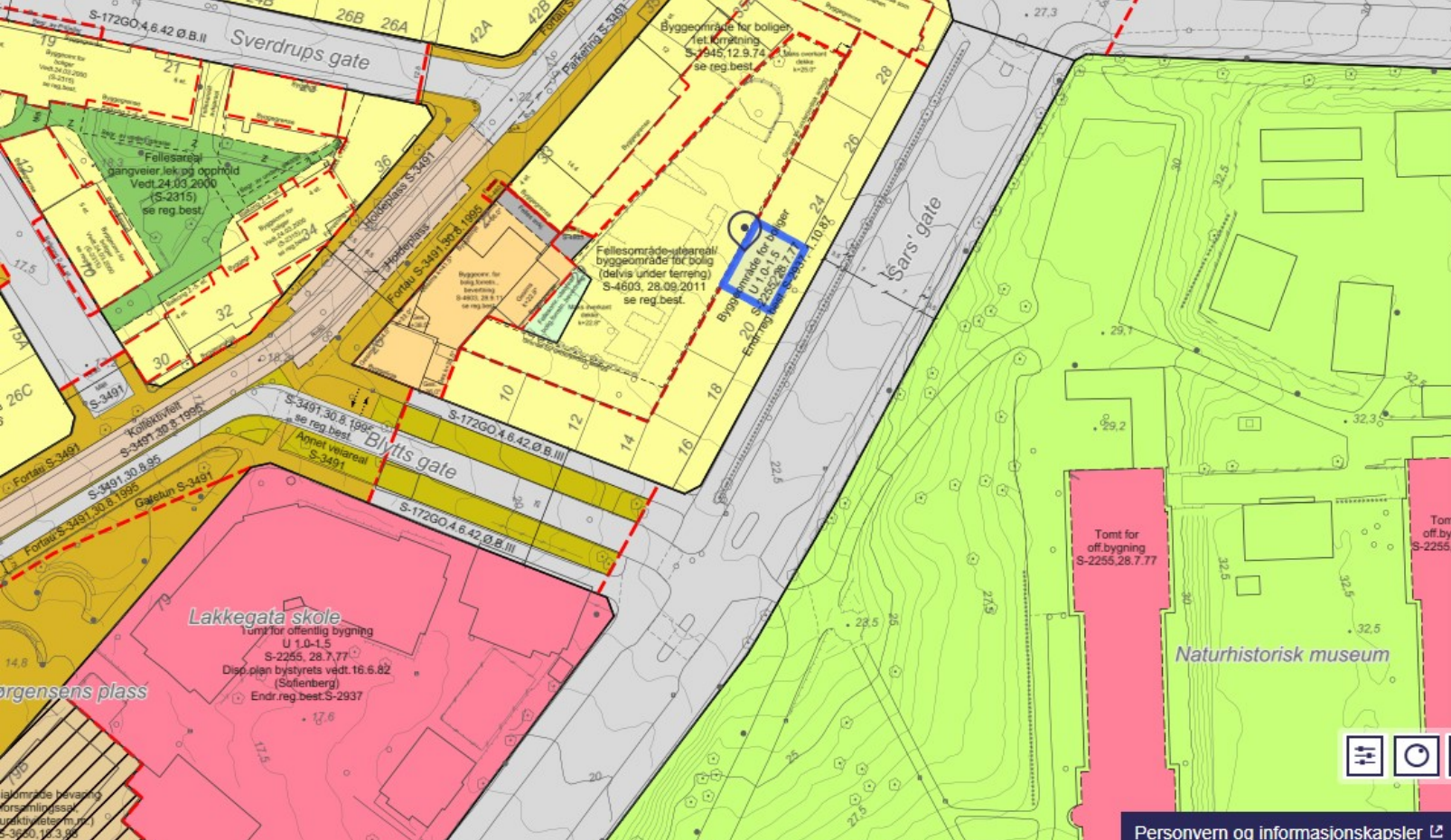
Handwritten notes and a stamp. The stamp includes the text: '16 APR 1957', '227/38', and 'SOFIENBERG'. There is a signature or initials written over the stamp.



KJELLER



PLANER OG SITUASJONSPLAN  
SARSGATEN 8  
FARLEBERG  
ARKITEKT M.A.S.



Se matrilkel og angivelse

### Planer

- Kommuneplan
- Kommunedelplan (1)
- Områderegulering (0)
- Reguleringsplaner (1)
  - Vis kart for Reguleringsplaner

S-2255  Vis planområde

[Reguleringsbestemmelser](#)

- Flate: Bolig m.tilh. anlegg

- Skilt- og reklameplan (1)
- Torshovkvartalene (0)
- Planprogrammer (0)

Personvern og informasjonskapsler | N: 6643934, Ø: 598793 | 20 m | ©Oslo PBE



Oslo

## S-2255

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

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [197701394](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Kundesenteret: +47 23 49 10 00  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

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

**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)****REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

---

**S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)****FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

***Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.***

***Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.***

***Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.***

Emera No1 AS  
Henrik Ibsens gate 40  
0255 OSLO

Dato: 28.04.2026

Deres ref.: 01260085

## **Megleropplysninger knyttet til salg av seksjon 008 i Sameiet Sars Gate 22**

### **Eiendommen:**

Gnr. 299, Bnr. 119, Snr. 8 i Sars gate 22, 0562 OSLO

### **Sameiet:**

Sameiet Sars Gate 22, org.nr. 883108892  
Styreleder: Andreas Angell  
slav@styremail.no

### **Seksjonseier:**

Vi har registrert følgende eier(e):

Kasa, Gabriella

Kontroller at dette samsvarer med Deres opplysninger/grunnboken.

### **Fellesutgifter:**

Totale felleskostnader pr. mnd: Kr. 3 399,00

Felleskostnader	3 399,00
-----------------	----------

Restanser per d.d. kr. 0,00

Se selskapets regnskap for ytterligere opplysninger. Ta kontakt ved oppgjør for opplysninger om restanser og eventuelle andre uoppgjorte krav som påhviler boligen.

### **Ligningsmessig fordeling:**

Leilighetens forholdsmessige del av selskapets ligningsposter per 31.12.2024 er:

Andel fellesgjeld:	0
Andel fellesformue:	15 339

### **Bygningsforsikring:**

Selskapet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer. 92048679. Eier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

### **Styregodkjenning:**

Nei

### **IN avtale:**

Nei

**Vedtakter og husordensregler:**

Ligger vedlagt.

**Husdyrhold:**

Se vedtekter og husordensregler.

**Eierskiftegebyr:**

Kr. 6 725,- ink. mva. per seksjon. Faktureres ved mottak av eierskiftemelding. Melding om eierskifte sendes til [eierskifte@alletall.no](mailto:eierskifte@alletall.no).

**Opplysningsgebyr:**

Kr. 5 915,- ink. mva. per seksjon. Faktura ligger vedlagt.

Med vennlig hilsen  
Alle Tall AS

**VEDTEKTER**  
**SAMEIET SARSGATE 22**  
pr 2. januar 1998

1. EIENDOMMEN

Eiendommen Sarsgate 22, gnr 229, bnr 119 i Oslo består av en bygård på 5 etasjer og kjeller med boder.

Eiendommen er oppdelt i 15 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken og til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet samt rett til bruk av en kjellerbod.

Sameierne har ikke ut- eller innløsningsrett, og kan heller ikke kreve sameiet oppløst.

De andre sameierne har panterrett i hver enkelt seksjon for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning ble besluttet gjennomført.

En sameier som vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å flytte og å selge seksjonen.

2. FORMÅL

Sameiernes formål er å sikre eiernes fellesinteresser, administrasjon av eiendommen med tilhørende fellesareal av en hver art m.v. Sameierne er innbyrdes proratarisk ansvarlig etter eierandelens størrelse for sameiets forpliktelser. Det samme gjelder for rettigheter. Eierne og deres rettsetterfølger er pliktig til å være medlem av sameiet.

3. BRUK OG OMSETNING

Sameierne har eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom som er tillagt seksjonene, og råder fritt over dem ved overdragelse, pantsettelse, utleie eller på annen måte.

Eierskifte av seksjon eller bortleie av lengre tid - mer enn seks måneder - skal meldes til styret for registrering.

4. VEDLIKEHOLD

Det påligger sameierne den fulle indre vedlikeholdsplikt av seksjonen og andre rom som er knyttet til denne. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning dette ikke kommer i strid med bygningsforskriftene.

Rettkopi bekreftet



Det utvendige vedlikehold samt vedlikehold av fellesarealer inklusive tekniske anlegg, besørgeres av sameiet og betales av sameiet.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold, skal til en hver tid utføres så ofte det etter sin art er påkrevet for eiendommens besvarelse og utseende. Utvendig arrangement på bygning som markiser og lignende er ikke tillatt uten styrets samtykke.

## 5. BETALING AV FELLESUTGIFTER

Sameiets driftsutgifter, herunder varmt vann, sentralvarme og fullverdiforsikring av bygget samt utgifter til vedlikehold og reparasjoner som sameiet er ansvarlig for, fordeles på sameierne i forhold til sameiebrøken. Til dekning av disse utgifter betaler hver sameier et av styret stipulert beløp til sameier. Beløpet betales den 1. i hver måned.

## 6. STYRET

Sameiet ledes av et styre på inntil 3 medlemmer bestående av formann og inntil to medlemmer. Styret velges på sameiemøtet blant sameierne. Styrets formann velges særskilt. Sameiemøtet kan velge varamedlem, som i såfall har møteplikt til styremøtene.

Styremedlemmenes tjenestetid er ett år.

Styret ansetter forretningsfører og revisor, og fastsetter godtgjørelse for disse. Det sørges for vaktmestertjenester og trappevask, snømåking m.v. Styret kan meddele prokura.

Til endring av disse vedtekter og endring av styret i valgperioden kreves 2/3 flertall av de fremmøtte stemmeberettigede.

## 7. ORDINÆRT SAMEIEMØTE

Ordinært sameiemøte avholdes hvert år innen utgangen av mai måned.

I det faste årlige sameiemøte behandles:

- 1) Årsrapport fra styret
- 2) Revidert årsregnskap
- 3) Valg av styre
- 4) Valg av revisor når dette er aktuelt
- 5) Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal det også følge styrets

Reitt kopi bekreft.



årsrapport med revidert regnskap. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret innen frist fastsatt av styret.

For at et forslag som er nevnt i innkallingen skal kunne behandles på sameiemøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

#### 8. EKSTRAORDINÆRT SAMEIEMØTE

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiemøte med et varsel på minst 3 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden.

#### 9. UTFYLLENDE REGLER

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 gjelder for sameiet.

Rettkopi bekreftes



## SAMEIET SARSGATEN 22

### HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SARSGATEN 22, GNR. 229, BNR. 119

#### YTRE ORDEN

1. Gårdsplass, trappeoppgang, trapperepos, korridorer og felles kjellerrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som bygningsavfall og utskiftet innredning etter modernisering, kasser, innbo, bildekk, sportsartikler, sko, o.l. Husholdningsavfall skal ikke mellomlagres utenfor entredøren. Brannbalkong skal holdes fri for alle gjenstander slik at passasje ikke hindres. Biler og andre kjøretøyer må ikke plasseres på gårdsplassen med mindre skriftlig tillatelse fra styret foreligger. Utvendig plasseres sykler på anvist plass. Det er ikke tillatt å plassere sykler i oppgangen eller andre fellesarealer. Sykler skal plasseres i egen kjellerbod.
2. Enhver forurensning av gårdsplass og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall og papir skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppel- og papirbeholdere må unngås. Søppel fra oppussing og juletrær tillates ikke plassert ved siden av beholderne. Bortkjøring av forannevnte må hver enkelt ordne selv da dette er sameiet uvedkommende.
3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå på gårdsplassen, og utenfor tidsrommet som gjelder for nattero. Lufting og risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er forbudt. På søn- og helligdager må tøy ikke henge ute til tørk.
4. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å montere skilt, plakater og oppslag av enhver art på eiendommen. Det er heller ikke tillatt å montere automater, flaggstenger, antenner etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten. Vindusruter kan ikke fjernes og vinduer kan ikke stå åpne for å få signaler til innvendig montert parabolantenne.
5. Oppgangens inngangsdør skal til enhver tid være låst.

#### FELLESROM

6. Fellesrom som vaske- og tørkerom benyttes av beboerne i tur og orden etter styrets nærmere bestemmelser. Alle fellesrom, trapperepos og korridorer skal av beboerne gjøres rene i tur og orden etter sameiets bestemmelser, om ikke styret selv sørger for disse arbeidene mot fordeling av utgiftene. Uønsket reklame mottatt i posten eller på døren må fjernes av den enkelte. Dette skal ikke dumpes i oppgangen. I tørkerom må ikke tøy henges opp som er så vått at det drypper av det. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i kjellerens fellesrom og i bodene.

## SAMEIET SARSGATEN 22

7. I den kalde årstiden må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. I fyrings-sesongen skal varmetap som følge av unødvendig lufting unngås. Eier eller leier forplikter å holde de rom hvor det er vannledningsrør og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås.

### INDRE ORDEN

8. Klesvask i bad eller kjøkken er bare tillatt såfremt det benyttes typegodkjente vaskemaskiner. Leieboerne plikter å innhente utleiers tillatelse før maskinen installeres. Leieboeren blir ansvarlig for enhver skade på leiligheten som følge av vask som nevnt ovenfor, jamfør husleielovens §20 og 22. Gjenstander som kan tilstoppe avløpsopplegget må ikke skylles ned i vasker eller spyles ned i klosettet.
9. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter han å påse at det innen rimelig tid blir lukket. Det er ikke under noen omstendighet tillatt å ta seg opp på taket. Takluken skal kun åpnes av styret eller vaktmester.

Det er forbudt å lufte gjennom entredør. Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte på kjøkkenet ut gjennom sameiets fasade eller i avtrekkskanalen fra kjøkkenet og bad.

Beboeren plikter å fjerne snø og is fra balkong. Dersom dette ikke utføres, blir vedkommende ansvarlig for skader som måtte oppstå.

10. Kjæledyr må ikke holdes i leiligheten uten styrets og eiers skriftlige samtykke. Det må ikke legges ut mat til fugler da dette tiltrekker rotter.
11. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero i leilighetene. Musikkinstrumenter, radio, TV, stereoanlegg o.l. må ikke benyttes i den grad at det sjenerer naboene. Oppvask- og vaskemaskiner skal ikke benyttes i dette tidsrommet. Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet i leiligheten utover kl. 23.00 skal beboerne av de tilstøtende leilighetene varsles på forhånd. På dagtid må volumet på stereoanlegg, radio og TV innstilles slik at det ikke er til sjenanse for omgivelsene. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

Ved modernisering av leiligheten, utskifting av gammel innredning etc. må arbeidet utføres slik at naboene forstyrres minst mulig. Boring, spikring og banking i vegger, tak og gulv bør skje på dagtid. Uansett må dette utføres innen kl. 21.00 mandag – fredag og innen kl. 18.00 lørdager/søndager og helligdager.

12. Som husordensregler gjelder også de særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, vaskeri e.l.

## SAMEIET SARSGATEN 22

13. Som spesielle regler for denne eiendommen gjelder:

- a) Ved utleie har eieren av seksjonen det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå pga. leietageren.
- b) Ved utleie plikter eier i kontrakten å henvise til sameiets husordensregler, vedlegge disse, samt påse at leietageren har forstått dem.
- c) Oppsetting av parabol eller egen utvendig antenne tillates ikke.
- d) Samtykke må innhentes fra styret før markise kan monteres.

NB! Beboer blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller annen mangel på aktsomhet. Han er også ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av hans husstand, leietager eller andre personer han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig (husleielovens §20 og 21).



**D. Valg av referent,**

Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ William Wong foreslås valgt til referent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

**E. Valg av underskrivere av protokoll**

En eier må velges sammen med møteleder.

Bård Ove Tisthamar signerer sammen med møteleder  
William Wong

**1.2 Godkjennelse av regnskap**

Regnskapet går igjennom.

Forslag til vedtak:  
Regnskapet foreslås godkjent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

**1.3 Fastsetting av styrehonorar**

Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2025 skal fastsettes:

Forslag til vedtak:  
Styrehonoraret settes til 7.500, -.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

**1.4 Styret**

Styret har i 2025 bestått av:  
Styreleder: Andreas Angell  
Styremedlem: Slawomir Tomasz Czyz  
Styremedlem: Jonas Øxnevad

Styret velges for et år av gangen, alle verv er derfor på valg.

Ingen meldte seg i styre på årsmøte. Etter dialog med styret etter avholdt årsmøte, har de besluttet å stille i styre i ytterligere ett år. Dersom noen andre ønsker å melde seg, må et ekstraordinært årsmøte bli avholdt.

Styre i 2026 består av:  
Styreleder: Andreas Angell  
Styremedlem: Slawomir Tomasz Czyz  
Styremedlem: Jonas Øxnevad

## 1.5 Montering av balkong

Forslagsstiller: Petra Ofulue (snr. 13), René Nahas (snr. 10) og Christine Eliassen og Farhad Davaroabah (snr. 2)

Se vedlegg 2.

1. Forslag til vedtak:  
All prosjektering, bygging, søknader og kostnader fullt ut dekkes av den enkelte seksjonseier
2. Balkongens utforming, plassering og utførelse godkjennes av styret før gjennomføring
3. Tiltaket ikke medfører økonomisk eller teknisk ansvar for sameiet
4. Eventuelle senere søknader om balkong skal behandles etter de samme prinsippene
5. Nødvendige offentlige tillatelser innhentes før byggestart

Styret gis fullmakt til å fastsette nærmere retningslinjer og vilkår.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

## 1.5 Utskiftning av brannbalkong

Forslagsstiller: Petra Ofulue (snr 13)

«Den eksisterende brannbalkongen er svært gammel og dekker i dag deler av utsynet for flere beboere. Dette påvirker både bokvalitet og lysforhold negativt. En utskifting til en mer moderne løsning vil kunne ivareta nødvendige brannsikkerhetskrav, samtidig som den i mindre grad hindrer utsyn og dagslys. En oppgradering vil også kunne bidra til et mer estetisk helhetlig uttrykk for bygget og økt trivsel for beboerne. Flere beboere har gitt uttrykk for at dagens brannbalkong er utdatert og bør skiftes ut. Balkongen oppleves som slitt og lite funksjonell, og det er et ønske om en mer moderne og trygg løsning som tilfredsstiller dagens krav.»

Forslag til vedtak: Styret bes om å utrede muligheten for å skifte ut eksisterende brannbalkong med en mer moderne løsning som ivaretar brannsikkerhet og reduserer ulemper knyttet til utsyn for beboerne.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

**1.6**

**Budsjett 2026**

Vedlagt budsjett med 10% økning fra 01.05.2026 gjennomgås.

---

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 4 pages before this page

Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 4 sider før denne side

Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

## Innkalling til Ordinært årsmøte

**Sameiet Sars gate 22.****Tid:** 14.04.2026 Kl. 1730**Sted:** Digitalt

<b>Vedlegg 1</b>	Regnskap 2025 og budsjett 2026
<b>Vedlegg 2</b>	Forslag til årsmøte

**Innkalte:** Eiere i sameiet Sars gate 22.**Distribusjon:** Alle innkalte på e-post

<b>Sak nr:</b>	<b>Saksspesifikasjoner</b>	<b>Ansvar</b>
----------------	----------------------------	---------------

**0.1. GENERELT****0.1.1. Gjennomføring av møte**

Fullmakt kan benyttes. Dersom ønskelig kan fullmakt og instruksjon på stemmegivning gis til William Wong på [william@boligforvalterne.no](mailto:william@boligforvalterne.no)

**1 SAKER TIL BEHANDLING****1.1 Konstituering****A. Opptak av navnefortegnelse**

Forslag til vedtak:

Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

**B. Godkjenning av innkalling**

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

**C. Valg av møteleder**

Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ William Wong foreslås valgt til møteleder.

**D. Valg av referent,**

Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ William Wong foreslås valgt til referent.

**E. Valg av underskrivere av protokoll**

En eier må velges sammen med møteleder.

## 1.2 Godkjennelse av regnskap

Regnskapet går igjennom.

Forslag til vedtak:  
Regnskapet foreslås godkjent.

## 1.3 Fastsetting av styrehonorar

Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2025 skal fastsettes:

Forslag til vedtak:  
Styrehonoraret settes til 7.500, -.

## 1.4 Styret

Styret har i 2025 bestått av:  
Styreleder: Andreas Angell  
Styremedlem: Slawomir Tomasz Czyz  
Styremedlem: Jonas Øxnevad

Styret velges for et år av gangen, alle verv er derfor på valg.

## 1.5 Montering av balkong

Forslagsstiller: Petra Ofulue (snr. 13), René Nahas (snr. 10) og Christine Eliassen og Farhad Davaroabah (snr. 2)

Se vedlegg 2.

1. Forslag til vedtak:  
All prosjektering, bygging, søknader og kostnader fullt ut dekkes av den enkelte seksjonseier
2. Balkongens utforming, plassering og utførelse godkjennes av styret før gjennomføring
3. Tiltaket ikke medfører økonomisk eller teknisk ansvar for sameiet
4. Eventuelle senere søknader om balkong skal behandles etter de samme prinsippene
5. Nødvendige offentlige tillatelser innhentes før byggestart

Styret gis fullmakt til å fastsette nærmere retningslinjer og vilkår.

## 1.5 **Utskiftning av brannbalkong**

Forslagsstiller: Petra Ofulue (snr 13)

«Den eksisterende brannbalkongen er svært gammel og dekker i dag deler av utsynet for flere beboere. Dette påvirker både bokvalitet og lysforhold negativt. En utskifting til en mer moderne løsning vil kunne ivareta nødvendige brannsikkerhetskrav, samtidig som den i mindre grad hindrer utsyn og dagslys. En oppgradering vil også kunne bidra til et mer estetisk helhetlig uttrykk for bygget og økt trivsel for beboerne. Flere beboere har gitt uttrykk for at dagens brannbalkong er utdatert og bør skiftes ut. Balkongen oppleves som slitt og lite funksjonell, og det er et ønske om en mer moderne og trygg løsning som tilfredsstillende dagens krav.»

Forslag til vedtak: Styret bes om å utrede muligheten for å skifte ut eksisterende brannbalkong med en mer moderne løsning som ivaretar brannsikkerhet og reduserer ulemper knyttet til utsyn for beboerne.

## 1.6 **Budsjett 2026**

Vedlagt budsjett gjennomgås.

---

Det er ingen flere saker som skal opp på det ordinære årsmøte, men styret vil være tilgjengelig for innspill og dialog i etterkant av det formelle møte.



# **Årsregnskap for 2025**

## **Sameiet Sars Gate 22**

### **Innhold**

**Resultatregnskap**

**Balanse**

**Noter**

# Resultatregnskap for 2025

## Sameiet Sars Gate 22

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Felleskostnader		755 820	740 891	755 870	806 261
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>755 820</b>	<b>740 891</b>	<b>755 870</b>	<b>806 261</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Godtgjørelse til styre	3	-7 500	-7 800	-7 500	-7 500
Arbeidsgiveravgift	3	-1 058	-1 100	-1 058	-1 058
Strøm/lys/varme fellesarealer		-47 067	-32 675	-35 000	-45 000
Fyringsutgifter olje, brensel	4	-202 869	-225 919	-280 000	-280 000
Tv - internett	5	-99 295	-93 163	-100 000	-100 000
Kommunale avgifter		-135 326	-125 245	-143 000	-155 000
Løpende vedlikehold, rep	6	-16 458	-3 826	-20 000	-20 000
Vaktmestertjenester		-29 196	-27 936	-30 000	-30 000
Renhold		-18 500	-13 750	0	0
Honorar forretningsfører		-40 875	-39 900	-45 000	-45 000
Tilleggshonorar forr.førsel	7	-2 419	-4 688	-5 000	-5 000
Annen fremmed tjeneste	8	-34 500	-34 500	0	-34 500
Forsikringspremie	9	-73 840	-65 125	-77 000	-84 000
Bank- og systemkostnad		-14 001	-12 987	-11 500	-12 000
Øreavrunding		1	0	0	0
Andre driftskostnader		-267	-54	0	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-723 170</b>	<b>-688 667</b>	<b>-755 058</b>	<b>-819 058</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR FINANSPOSTER</b>		<b>32 650</b>	<b>52 224</b>	<b>812</b>	<b>-12 797</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER:</b>					
Renteinntekter		103	492	0	0
Kundeutbytte forsikring	9	7 042	6 253	0	0
Annen rentekostnad		-125	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>7 020</b>	<b>6 745</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>39 671</b>	<b>58 970</b>	<b>812</b>	<b>-12 797</b>
<b>Overføringer:</b>					
<b>Til opptjent egenkapital</b>		<b>39 671</b>	<b>58 970</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Balanse 31.12.2025

## Sameiet Sars Gate 22

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER:</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER:</b>			
<hr/>			
<b>OMLØPSMIDLER:</b>			
Kundefordringer		10 250	0
Periodisering	10	130 627	112 224
Bank Drift		175 782	249 697
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>316 659</b>	<b>361 921</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>316 659</b>	<b>361 921</b>

**Balanse 31.12.2025**  
**Sameiet Sars Gate 22**

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL:</b>			
Annen egenkapital		267 737	228 067
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>267 737</b>	<b>228 067</b>
<b>LANGSIKTIG GJELD:</b>			
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD:</b>			
Leverandørgjeld		36 360	127 108
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 562	6 747
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>48 922</b>	<b>133 855</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>48 922</b>	<b>133 855</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>316 659</b>	<b>361 921</b>

OSLO, 14.04.2026  
Årsregnskap 2025 Sameiet Sarsgate 22

Emil Lie Hatlelid  
Styrets leder

Slawomir Tomasz Czyz  
Styremedlem

Jonas Øxnevad  
Styremedlem

### 1 Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Forvaltning av fellesarealer og drift av seksjonssameie i henhold til eierseksjonsloven.  
Sameiet har adresse i Oslo, Norge

### 2 Regnskapsprinsipper

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

#### Inntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### 3 Personalkostnader

Styrehonorar fastsettes i hht årsmøtevedtak	kr	7 500
Arbeidsgiveravgift	kr	1 058
<b>Sum</b>	<b>kr</b>	<b>8 558</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året.

### 4 Fyringsutgifter olje, brensel

Blm Transport - Bio fyringsolje 5 519,6 x 15,58 kr - i januar	kr	107 494
Blm Transport - Bio fyringsolje 5 000 x 15,26 kr - i oktober	kr	95 375
<b>Sum</b>	<b>kr</b>	<b>202 869</b>

### 5 TV - internett

Telia Norge - kollektiv TV inkl. økning fra og med 15.oktober	kr	87 734
Telia Norge- bredbånd økt fom 01.01. iht KPI 2,6%	kr	11 561
<b>Sum</b>	<b>kr</b>	<b>99 295</b>

### 6 Vedlikehold og reparasjon

Gårdeform - utrykning brennerstopp, rensed brennepropell ol	kr	15 023
Gårdeform - rkontrollert varme og fylt opp til normal nivå	kr	1 435
<b>Sum</b>	<b>kr</b>	<b>16 458</b>

### 7 Tilleggshonorar forr.førsel

Ekstraarbeid med inkassosaker, ID kontrol av nye styremedlemmer	kr	2 419
<b>Sum</b>	<b>kr</b>	<b>2 419</b>

**8 Annen fremmed tjeneste**

Veilaget Sars gate 10-28 - årsgebyr 2025	kr	34 500
<b>Sum</b>	<b>kr</b>	<b>34 500</b>

**9 Forsikringspremie**

Gjensidige Forsikring - økning fra og med april 2025	kr	73 840
<b>Sum</b>	<b>kr</b>	<b>73 840</b>

Kundeutbytte for 2024 utgjør kr. 7 042,-

**10 Forskuddsbetalte kostnader**

Telia Norge tom desember 2026	kr	111 560
Gjensidige Forsikring tom mars 2026	kr	19 067
<b>Sum</b>	<b>kr</b>	<b>130 627</b>

**Fra:** [Christine Eliassen](#)

**Sendt:** mandag 2. februar 2026 18:33:28

**Til:** [William Wong - Boligforvalterne](#)

**Emne:** Re: Sameiet Sars gate 22 - Varsel om årsmøte

Hei!

Vi er eiere av leilighet 102 i Sameiet Sars gate 22 og ønsker å melde inn en sak til kommende årsmøte.

Vi ønsker å få behandlet en prinsipiell forespørsel om bygging av balkong til vår leilighet. Formålet med saken er å avklare om sameiet i prinsippet kan tillate balkong, eventuelt på hvilke vilkår, før vi eventuelt går videre med mer detaljerte planer, tegninger og søknader.

Gi oss gjerne beskjed dersom dere ønsker ytterligere informasjon i forbindelse med innmelding av saken.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at det i prinsippet kan tillates bygging av balkong for leiligheter i sameiet, forutsatt at:

1. All prosjektering, bygging, søknader og kostnader fullt ut dekkes av den enkelte seksjonseier
2. Balkongens utforming, plassering og utførelse godkjennes av styret før gjennomføring
3. Tiltaket ikke medfører økonomisk eller teknisk ansvar for sameiet
4. Eventuelle senere søknader om balkong skal behandles etter de samme prinsippene
5. Nødvendige offentlige tillatelser innhentes før byggestart

Styret gis fullmakt til å fastsette nærmere retningslinjer og vilkår.

Med vennlig hilsen

Christine og Farhad

man. 2. feb. 2026 kl. 16:24 skrev William Wong - Boligforvalterne <[william@boligforvalterne.no](mailto:william@boligforvalterne.no)>:

Hei,

Vedlagt ligger varsel om årsmøte 2026.

Med vennlig hilsen

William Wong

*Forretningsfører, utleiemegler og styreleder*

Epost: [william@boligforvalterne.no](mailto:william@boligforvalterne.no)

Tlf: 408 87 293

Nett: [www.boligforvalterne.no](http://www.boligforvalterne.no)

## Montering av balkong i bakgård

### Forslagstiller:

Navn: Petra Ofulue

Leilighetsnummer: 0501

### Sak:

- Forespørsel om vurdering og godkjenning av montering av balkong på fasaden.

### Begrunnelse:

- Mange tilsvarende boligblokker i bygården har i senere tid oppgradert med balkonger, noe som både øker bokvaliteten og verdien på leilighetene. En balkong vil kunne gi tilgang på privat uteplass, bedre utnyttelse av lysforholdet og økt trivsel. I tillegg kan en slik oppgradering bidra positivt til byggets estetikk og attraktivitet i markedet. Nabo blokkene har gjort det samme, og har fått tillatelse av SIO.

### Forslag til vedtak:

- Styret bes om å utrede muligheten for montering av balkonger på byggets fasade.

**Fra:** [René Nahas](#)

**Sendt:** mandag 2. februar 2026 15:59:24

**Til:** [William Wong - Boligforvalterne](#)

**Emne:** Innmelding av sak til årsmøte Sars' gate 22

[You don't often get email from rene@kroppskontroll.no. Learn why this is important at <https://aka.ms/LearnAboutSenderIdentification> ]

Hei, det ønskes å tas opp en sak og avstemning om montering av balkong til leilighetene vendt inn mot bygården. Jeg har vært i samtaler med andre eiere i fellesskapet som også er interessert i dette. Før årsmøtet kommer jeg til å innhente tilbud fra ulike aktører og fremme de beste tilbudene slik at de aktuelle beboerne kan stemme med viten om hva prisen blir.

Jeg, René Nahas, er forslagsstiller og ønsker en avstemning om montering av balkong til leilighetene vendt inn mot bygården.

Ta kontakt ved spørsmål eller om jeg må legge til flere ting til innmeldingen av saken.

Mvh.  
René Nahas