

SOFIENBERG | INNTIL BOTANISKE HAGE

Sars' gate 22

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 200 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

159.3 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

119 590,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

4 319 590,-

ANTALL SOVEROM

1

FELLESKOSTNADER

3 740,- pr. mnd

ETASJE

3

FELLESFORMUE

15 339,-

BYGGEÅR

1938

BRA-I/BRA TOTAL

34/36 kvm

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

Din megler



Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler MNEF | Partner


michelle.lehn@emera.no

+47 458 84 505

Michelle har jobbet som eiendomsmegler i over åtte år og har opparbeidet seg et sterkt rykte i bransjen. Med bein i nesa og et skarpt blikk for detaljer, går hun alltid den ekstra milen for kundene sine. Hun er kjent for sin ærlige stil, solide fagkunnskap og evne til å gjøre selv kompliserte prosesser enkle og trygge.

Boligselgere verdsetter hennes personlige oppfølging. Michelle lar ingenting være tilfeldig – hvert oppdrag får hennes fulle oppmerksomhet, og resultatene taler for seg selv.





Lekker og lys 2R med utsikt mot Botaniske hage | Bad fra 2018 | Vinduer fra 2025 | Fyring og v.v. inkl.

Velkommen til Sars' gate 22.

Her bor du sentralt, men likevel med en fantastisk utsikt ut mot Botanisk hage.

Dette er en lys og lekker leilighet med 1-stavs parkett, nye 3-lags vinduer fra 2025 og en takhøyde på hele 2,71 meter i stuen. Her er det plass til både sofagruppe og spisebord. Badet ble renoverert i 2018 og fremstår delikat med lekre fliser, gulvvarme, downlights og regnfallsdusj.

Beliggenheten er sentral med kort gangavstand til T-bane, buss og trikk ved Carl Berners plass og Tøyen. Oppvarming via radiatorer er inkludert i felleskostnadene.

- Usjenert utsyn mot Botaniske Hage
- Sjenerøs takhøyde og dype karmen
- Skjermet bakgård
- Fyring og v.v. inkl.
- Flislagt bad fra 2018 med opplegg for vaskemaskin
- Kjellerbod og felles sykkelbod
- 2 minutter til trikk og buss























Zeshan Shakar - Gul bok











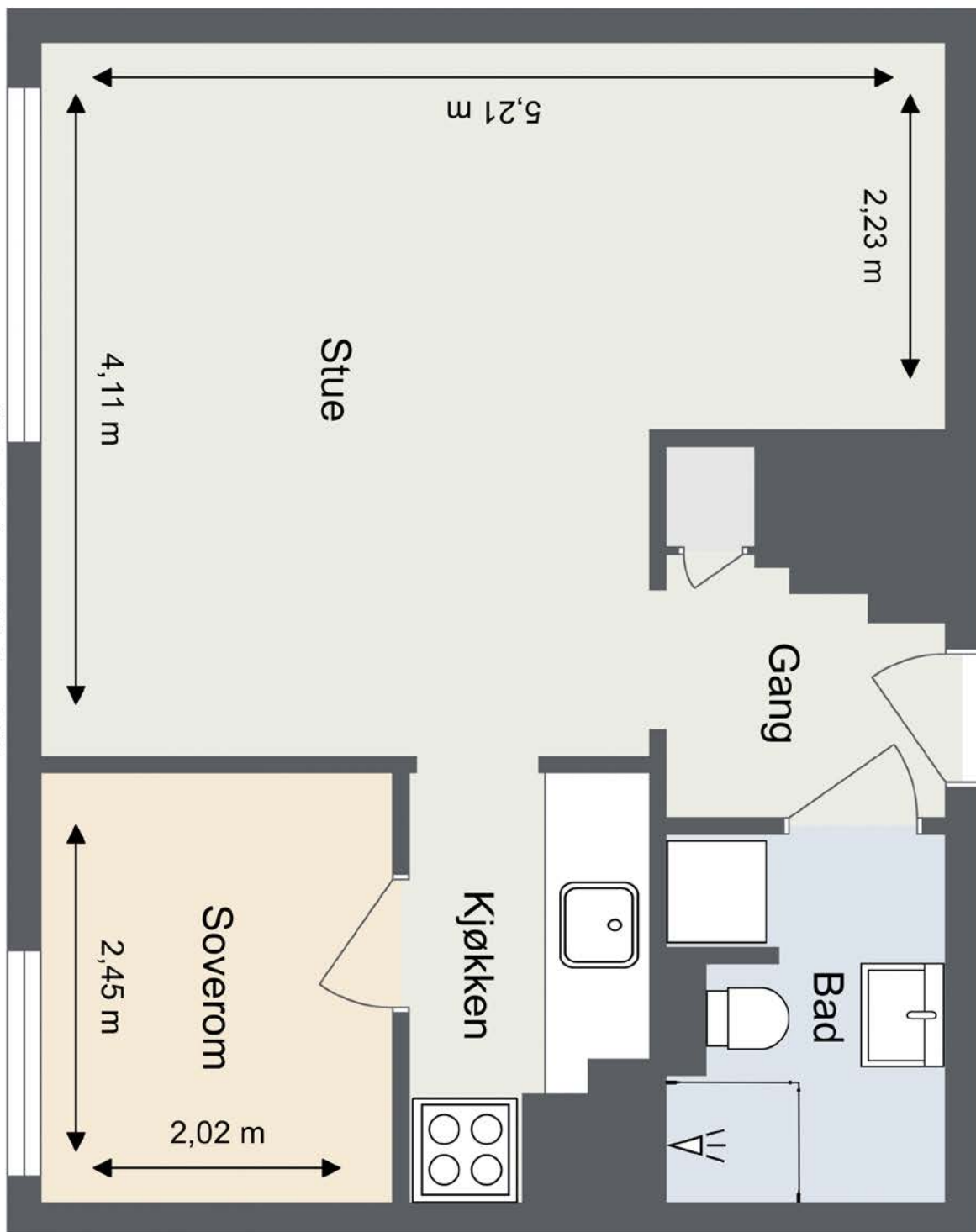




Plantegning



Dette er en illustrasjon med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike.



SARS' GATE 22

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 200 000

Omkostning kjøper

4 200 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

105 000 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

106 090 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

119 590 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 306 090 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

4 319 590 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 319 590

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 740,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnader: kr 3 740

Fellesutgiftene inkluderer varmtvann, fyring, kommunale avgifter og bygningsforsikring.

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelisterne.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkl. i felleskostnader.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Telia er inkl. i felleskostnader.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 15 339 pr. 31.12.2024

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 958 397 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 833 586 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Sars gate 22 ligger i et ettertraktet område med sentral plassering mellom Tøyenparken og Sofienbergparken, kun en kort spasertur fra sentrum. Boligen har umiddelbar nærhet til Botanisk hage, og nyter utsyn mot frodige, grønne omgivelser. Her får man en sjelden kombinasjon av urbant liv og parklandskap rett utenfor døren.

Nabolaget kjennetegnes av et pulserende byliv med et bredt spekter av spisesteder, serveringssteder og spesialbutikker. Grünerløkka er like ved, med kjente gater som Markveien og Thorvald Meyers gate, samt Schous plass. I tillegg byr Tøyen og Vulkan på et variert kulturtilbud med blant annet mathall, kino, treningsmuligheter og arrangementer. I området finnes også Deichman Grünerløkka, Vega Scene og Munchmuseet, i tillegg til populære sommerfestivaler i Tøyenparken.

Naturhistorisk museum og Botanisk hage gir flotte opplevelser året gjennom, med vakre anlegg, drivhus og hyggelige serveringssteder. Like i nærheten renner Akerselva, som byr på gode turmuligheter året rundt, med gang- og sykkelvei helt opp mot Maridalsvannet og Nordmarka. Også Birkelunden ligger innen komfortabel gangavstand.

Daglige innkjøp er enkelt tilgjengelig med flere dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet, som Rema 1000, Kiwi, Coop Extra og Joker, samt søndagsåpne alternativer. For større shoppingmuligheter finnes Oslo City, Byporten og Karl Johans gate innen gangavstand.

Kollektivtilbudet er svært godt, med kun et par minutters gange til buss og trikk. Det er også kort vei til T-bane fra Carl Berners plass og Tøyen, noe som gir enkel tilgang til hele byen.

Samlet sett tilbyr dette området en sjelden balanse mellom urbant tilbud og grønne omgivelser, midt i byen, men samtidig skjermet med parker og natur like ved. Nærmeste skoler er Lakkegata og Sofienberg, og det er flere barnehager i området, som Sjokoladefabrikken barnehage.

Parkering

Parkering skjer i gate etter gjeldende bestemmelser. Biler og andre kjøretøyer må ikke plasseres på gårdsplassen med mindre skriftlig tillatelse fra styret foreligger.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeingstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år
- Elbiler: kr 1.300 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se: oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 159,3 m²

Sameiets tomt er pent opparbeidet med internveier og grøntområder.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men et ekspedisjonsdokument datert 1952.

Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest. Dokumentet er attestert og bekrefter at bygget er registrert som lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir derimot ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger og dagens planløsning:
- Opprinnelig kjøkken er omgjort til kjøkken i åpen løsning og et soverom.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom:

Entré, kjøkken, stue, soverom og bad.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 2,2 m².

Areal

BRA - i: 34 m²

BRA - e: 2 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 36 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 m² Kjellerbod

3. etasje

BRA-i: 34 m² Entré, Bad, kjøkken, soverom, stue

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til

bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Himlingshøyde er ca. 271 cm. i stuen.

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 2,2 m². Bodene er merket med 302. Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Standard

Entré:

Gangen er malt i en dempet olivengrønn tone som kontrasterer mot stuens hvite flater og markerer overgangen mellom rommene. Integrert garderobeskap i hvitt langs vegg gir god oppbevaringsplass ved inngang. Inngangsdøren er eldre, malt, med brevspalte og trådglass. Fra gangen er det adgang til stue, bad og soverom.

Stue:

Stuen er leilighetens største rom, med takhøyde på ca. 271 cm. Vinduer med 3-lags isolerglass i trerammer fra 2025 gir godt lysinnslipp. Radiator under vindu er tilkoblet vannbåren varme fra fellesanlegg. Rommet har plass til både sofagruppe og spiseplass.

Kjøkken:

Kjøkkenet er separat med inngang fra stuen. Innredning med glatte fronter, tre benkeplate og oppvaskkum med ettgreps svingbart blandebatteri. Nisje for komfyr, integrert kjøleskap og integrert oppvaskmaskin av smal type. Komfyrvakt er installert. Ventilator med kullfilter.

Stoppekraner plassert i benkeskap.

Soverom:

Soverom med plass til dobbeltseng. Integrert garderobeskap med hengestang og skuffer langs vegg. Friskluftsentil i rommet. Vegger i en mørkere og varmere tone enn øvrige rom.

Bad:

Badet er flislagt og oppgradert i 2018, med dokumentasjon fra Esbygg AS. Dusjnise med innfellbare dusjdører, dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj, vegghengt toalett med innebygget susterne, og servant med underskap og ettgreps blandebatteri. Gulvet er flislagt med elektrisk gulvvarme og har nedsenket dusjnise. Veggene er flislagt, himlingen er malt glatt med downlights. Opplegg for vaskemaskin i nisje. Badet har naturlig ventilasjon uten vifte.

Overflater:

Gulv: 1-stavs parkett.

Vegger: Malte flater.

Himling: Malt glatt himling.

Lagring:

Kjellerbod merket 302, med eksternt bruksareal på ca. 2 m². Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgoppfølgingen.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelse/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av

det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklærings skjema.

Hvitevarer: Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Erik Øyum

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rehabilitering av bad gjennomført i 2018 (inkl. membran o.l.)

Arbeid utført av: ESBygg AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Beskrivelse: Ja, membran og sluk er presisert oppgradert i dokumentasjon

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fornyng av soilrør i 2022

Arbeid utført av: TT-Teknikk AS

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Røykrør og anbringer ble utbedret ifm. røykutvikling i 2022, ifølge dokumentasjon har brannvesenet gjort kontroll av pipe hvor alt var ok. Varmeanlegg fungerer nå som normalt.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utbedringer i pipe i 2022, ref. punkt om skorstein/pipe

Arbeid utført av: Gårdreform AS og Jarotech AS

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ja

Beskrivelse: Ble besluttet ved årsmøtet å utrede oppgradering av brannbalkonger, men ingen vedtak fattet

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Rotter i bakgård i 2024, ble fjernet av

skadedyrfirma

Tilleggskommentar:

Ref. punkt om nedgravd oljetank: fyringstanken vi bruker er per definisjon nedgravd, men er fortsatt i bruk og er naturligvis i den forbindelse ikke plombert.

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget.

Kommentar fra takstmann:

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

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

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

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 28.04.2026.

Bygning:

Boligbygg med flere boenheter, oppført i 1938. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller er i betong. På badet er det betong/murvegg.

Tak:

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

Vinduer:

Vinduer med 3-lags isolerglass i trerammer og

topphengsling. Produksjonsår er 2025.

Dører:

Inngangsdøren er en eldre malt dør med brevspalte og trådglass. Innvendig er det profilert baderomsdør og glatt soveromsdør.

VVS-installasjoner:

Vannrør på kjøkkenet er kobberrør med og uten plastkappe, samt eldre malte rør, med stoppekraner i benkeskapet. På badet er det rørskap med samlestocker og stoppekraner, med avrenning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Synlige avløpsrør er av plast, mens gamle soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig i benkeskapet på kjøkkenet. Rørfornyning i sameiet ble utført i 2022. Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Sluk på badet er med klemring og membranmansjett. Vann er tilknyttet offentlig, kommunal tilknytning med privat stikkledning på egen eiendom. Avløp er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Ventilasjon:

Ventilasjon er naturlig. Det er friskluftsventil i soverommet og i stuen, og avtrekksventil på badet med naturlig oppdrift (ikke vifte). Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift og vil ikke tilfredsstillе dagens krav, men var vanlig for byggeåret.

Tekniske detaljer:

Oppvarming skjer via radiatorer tilkoblet vannbåren varme fra fellesanlegg. Det er også elektrisk gulvvarme på badet.

Kjellerbod:

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 2,2 m². Boden er merket med 302. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, noe som kan påvirke boligens BRA.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig

brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 8 kurser. Overspenningsvern på 32 A.

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

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

- Ukjent.

3. 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. Eksisterer det

samsvarserklæring? Nei Det er fremvist

samsvarserklæring fra 2026. Arbeidene er utført av El Alliansen AS. Utførte arbeider: "Stue: ingen jordfeil målt, anlegg i god stand". Se erklæringen for nærmere spesifikasjon. Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider utført på badet. Det er ukjent om det er utført andre arbeider på anlegget som løser ut krav om samsvarserklæring.

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

- Ja

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?

- Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

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

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Dører | Generell bruksslitasje. Det er ikke synlig brannsertifisering på døren. Døren nærmer seg bytte. Ytterdører er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

- Andre utvendige forhold | 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. 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.

- Overflater gulv | Noe knirk i parketten. Kan skyldes svanker i underliggende gulv. Enkelte små sprekker i skjøter. Subbemerker ved døren i entréen. 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/nyttvurdering. Omfanget er skjønnsmessig vurdert som lite.

- Vannledninger | 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. 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. Rørene må festes/klamres bedre.

- Varmesentral | Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Eldre anlegg, over halvparten av forventet levetid. Gjelder røranlegg og radiatorer i leiligheten. 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.

- Bad - Overflater gulv | 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). 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.

- Bad - Ventilasjon | 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. 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 inneklime i rommet.

- Kjøkken - Overflater og innredning | 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. Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Uten lekkasjestopper/-varsler vil eventuelle lekkasjer fra oppvaskmaskinen forårsake større skader på gulv og annen innredning. Kjøpere må selv vurdere behov for utbedring av deler av innredningen. Kjøkkenet fungerer i daglig bruk.

- Kjøkken - Avtrekk | 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. 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 inneklime.

Opplystingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Sars' gate 22, 0562 OSLO

Gnr. 229, bnr. 119, snr. 8, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Gabriella Kasa

Sameie

Sameiet Sarsgate 22

Organisasjonsnummer: 883108892

Sameiet Sars Gate 22 (org.nr. 883108892) er et eierseksjonssameie bestående av 15 seksjoner. Sameiet

forvaltes av Alle Tall AS.

Fra ordinært årsmøte avholdt 14. april 2026 er følgende vedtak relevante:

Det ble på årsmøtet 14.04.2026 vedtatt en økning i fellesutgiftene på 10 % med virkning fra 01.05.2026.

Felleskostnadene ble økt for å gi sameiet en mer robust økonomi.

- Montering av balkonger ble vedtatt. All prosjektering, bygging, søknader og kostnader dekkes fullt ut av den enkelte seksjonseier, og utforming må godkjennes av styret.
- Det ble vedtatt at styret skal utrede muligheten for å skifte ut eksisterende brannbalkong.

Kjekt å vite:

- Hver seksjon har bruksrett til en kjellerbod.
- Sameiet har felles vaskerom og tørkerom.
- Det skal være nattero mellom kl. 23:00 og 07:00. Oppvask- og vaskemaskiner skal ikke benyttes i dette tidsrommet.
- Støyende arbeid som boring og banking skal utføres innen kl. 21:00 på hverdager og kl. 18:00 på lørdager/helligdager.
- Montering av markiser krever styrets samtykke.
- Oppsetting av parabolantenne eller annen utvendig antenne er ikke tillatt.
- Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte med utløp gjennom fasaden eller i felles avtrekkskanal.
- Brannbalkong skal holdes fri for gjenstander.
- Varmt vann er inkludert i fellesutgiftene.

Forretningsfører: Alle Tall AS

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer fellesforsikring: 92048679

Husdyr: Kjæledyr må ikke holdes i leiligheten uten styrets og eiers skriftlige samtykke. Det må ikke legges ut mat til fugler da dette tiltrekker rotter.

Forkjøpsrett: Praktiseres ikke.

Styregodkjennelse: Praktiseres ikke.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. I 2026 er det budsjettet med et underskudd på kr 12 797,-.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energiklasse

Ikke angitt

Info energiklasse

Boligen er ikke energimerket i forbindelse med salget. Det gjøres oppmerksom på at kjøper kan få utarbeidet en energiattest på selgers regning, innen ett år etter at avtalen om salg er inngått.

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme fra fellesanlegg (biobrensel), samt elektrisk gulvvarme på bad.

Selger opplyser at strømforbruket er ca. kr. 300 pr mnd. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig (S-2255). For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

0301/229/119/8:

05.07.1938 - Dokumentnr: 404425 - Erklæring/avtale Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 119
[1 tilsvarende heftelse, dagboknr. 1938/404426-1/105]

05.07.1938 - Dokumentnr: 404429 - Erklæring/avtale Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 119

19.10.1938 - Dokumentnr: 406339 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 119

31.12.1997 - Dokumentnr: 81770 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 34/630

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til

sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Bortleie av lengre tid (mer enn seks måneder) skal meldes til styret for registrering. Boligen kan leies ut i henhold til gjeldende lovverk. I samsvar med sameiets vedtekter kreves det styregodkjennelse av leietaker ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker blir godkjent, og godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan justeres i vedtektene, men må settes mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er ikke grensen satt. Korttidsutleie refererer til utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Radonmåling

Leiligheten ligger i 3. etasje. I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier.

For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven §

23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det

samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan viderefremmes til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand,

kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsめgler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsめgling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Michelle Lehn Jensen
Eiendomsめgler MNEF | Partner
michelle.lehn@emera.no
Tlf: 458 84 505

Adrian Stokstad
Eiendomsめgler | Partner
adrian.stokstad@emera.no
Tlf: 469 10 410

Meglerforetaket

Emera No1 AS
Organisasjonsnummer 934963385
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO
Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

03.05.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

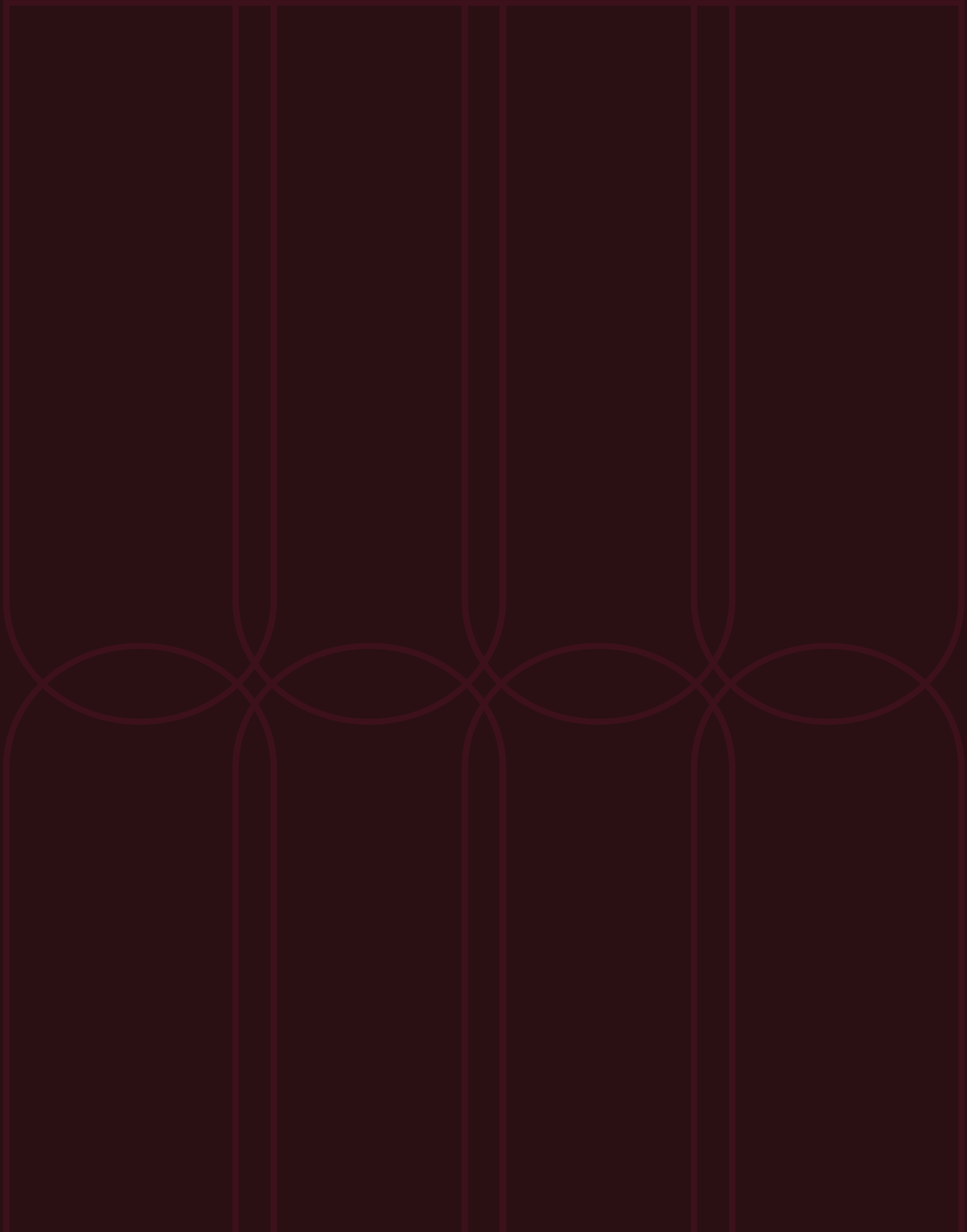
Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

SARS' GATE 22

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260085	
Selger 1 navn	
Gabriella Kasa	
Gateadresse	
Sars' gate 22	
Poststed	Postnr
OSLO	0562
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 01260085

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

Initialer selger: GK

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rehabilitering av bad gjennomført i 2018 (inkl. membran o.l.)
Arbeid utført av	ESBygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Ja, membran og sluk er presisert oppgradert i dokumentasjon
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fornyng av soilrør i 2022
Arbeid utført av	TT-Teknikk AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse	Røykrør og anbringer ble utbedret ifm. røykutvikling i 2022, ifølge dokumentasjon har brannvesenet gjort kontroll av pipe hvor alt var ok. Varmeanlegg fungerer nå som normalt.
-------------	---

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utbedringer i pipe i 2022, ref. punkt om skorstein/pipe
Arbeid utført av	Gårdreform AS og Jarotech AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

Initialer selger: GK

2

Document reference: 01260085

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Nei Ja

15.2 Er tanken plombert?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Beskrivelse

Ble besluttet ved årsmøtet å utrede oppgradering av brannbalkonger, men ingen vedtak fattet

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Rotter i bakgård i 2024, ble fjernet av skadedyrfirma

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

Ref. punkt om nedgravd oljetank: fyringstanken vi bruker er per definisjon nedgravd, men er fortsatt i bruk og er naturligvis i den forbindelse ikke plombert

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gabriella Kasa	d20a4e3bdb7809bb4d5 af17f48f98086359e9972	30.04.2026 07:59:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260085

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Sars' gate 22

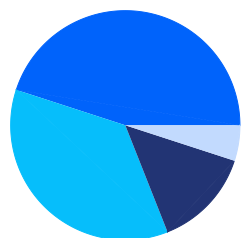
Offentlig transport

🚶	Lakkegata skole Linje 17	2 min 🚶	0.2 km
🚶	Sars' gate Linje 31, 31E, 380, 390, 390E	2 min 🚶	0.2 km
🚶	Carl Berners plass Linje 5	12 min 🚶	0.9 km
🚶	Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	13 min 🚶	1 km
🚶	Tøyen stasjon Linje RE30, R31	13 min 🚶	1 km

Skoler

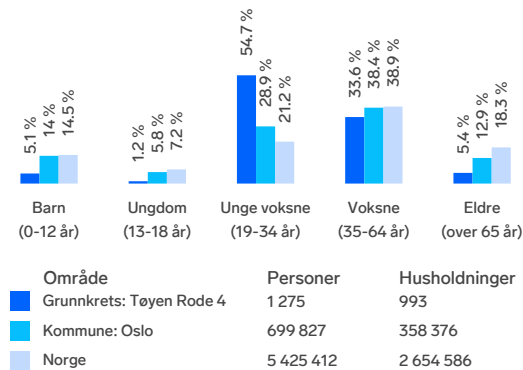
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	3 min 🚶	0.2 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	6 min 🚶	0.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	11 min 🚶	0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	3 min 🚶	0.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	23 min 🚶	1.8 km
Hersleb videregående skole	6 min 🚶	
Elvebakken videregående skole 576 elever	14 min 🚶	1.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



45% i barnehagealder
36% 6-12 år
5% 13-15 år
14% 16-18 år

Aldersfordeling



Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage (0-5 år) 91 barn	3 min 🚶	0.2 km
Sofienbergparken barnehage (0-5 år) 109 barn	4 min 🚶	0.3 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 🚶	0.4 km

Dagligvare

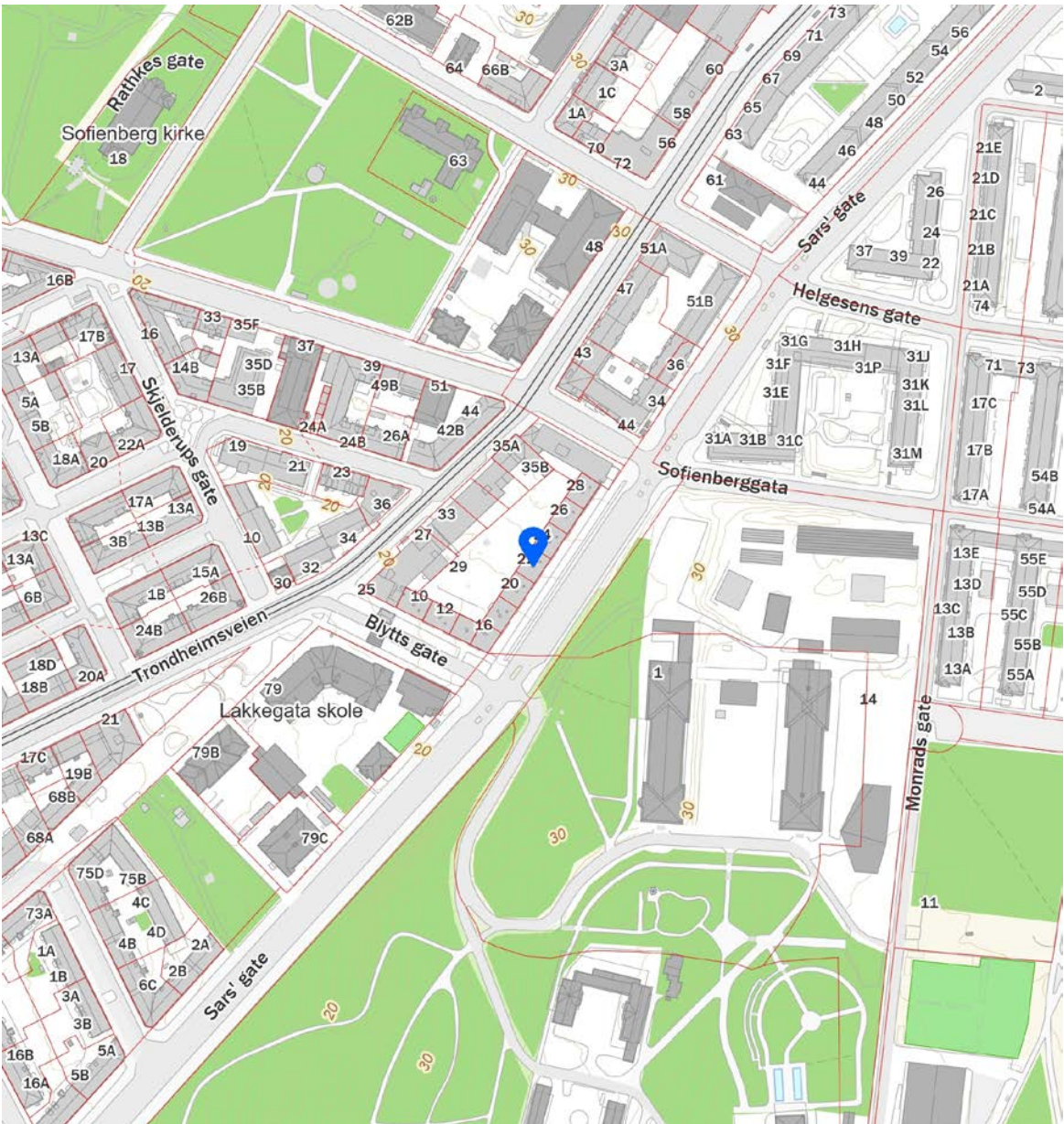
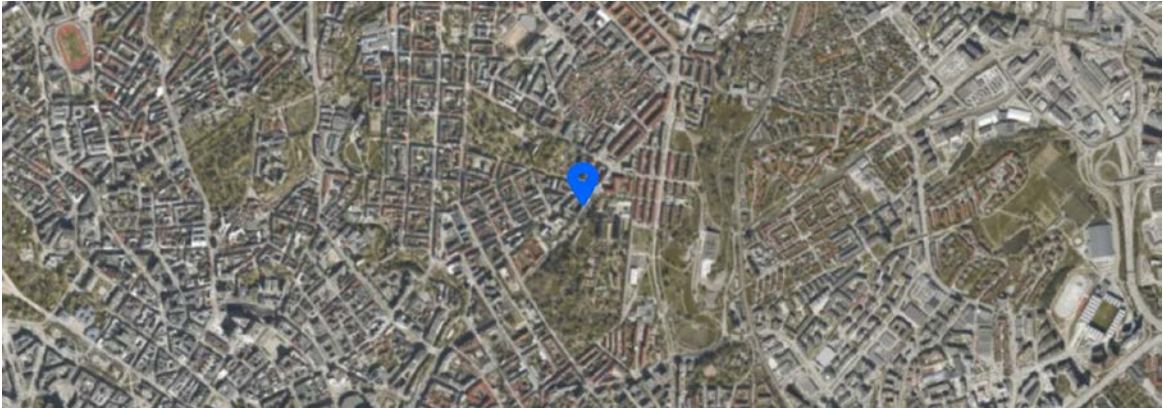
Rema 1000 Sofienberg	2 min 🚶	
Joker Trondheimsveien PostNord, søndagsåpent	3 min 🚶	0.2 km

Sport

⚽ Aksiseboden borettslag balløkke Ballspill	2 min 🚶	0.2 km
⚽ Lakkegata skole Aktivitetshall, ballspill	2 min 🚶	0.2 km
🏊 SATS Schous plass	8 min 🚶	
🏊 Fresh Fitness - Carl Berner	9 min 🚶	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sars' gate 22, 0562 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 229, bnr. 119, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 34 m²



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 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

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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
- løvsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Når den bygningsakkyndige 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.

INNVEDIG

[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 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.

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](#)

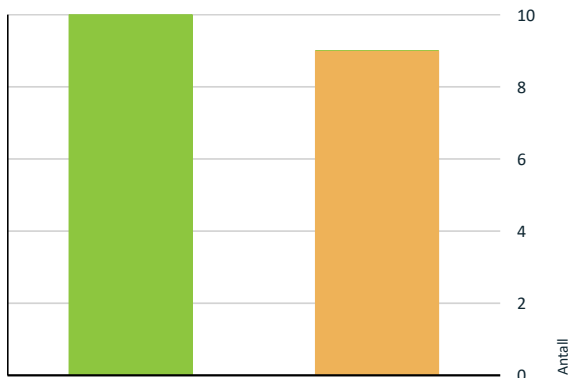
Boligbygg med flere boenheter

- 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



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

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 bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

3-lags isolerglass i trerammer. Vinduer med topphengsling.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Eldre malt inngangsdør med brevspalte og trådglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell bruksslitasje. 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 skjønsmessig 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 baderomsgulvet. 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 dusjnisse 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 dusjnisse. 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 susterne.

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

Tilleggende 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

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.

Kjøkken 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 innelima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

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. 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.

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 rørfornyng 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 oppvaskum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

IG 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.

IG 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.

IG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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.
Ukjent.
3. 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.

4. 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.

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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske 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, 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

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).



Sikringskap.

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

Dette punkt 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

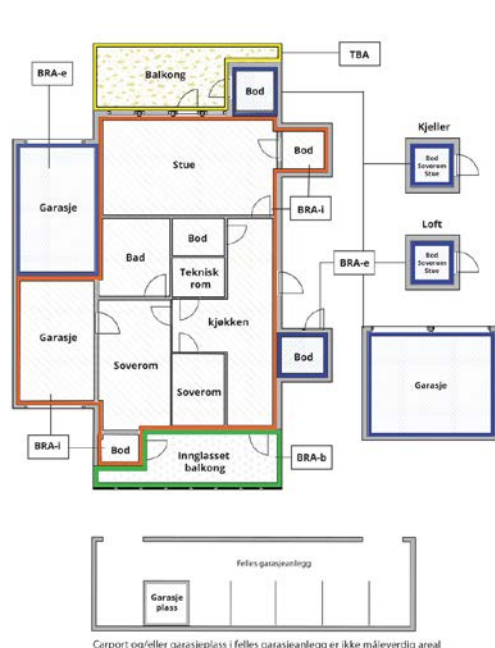
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 målering 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

Boligbygg med flere boenheter

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

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 m². Bodene er merket med 302. Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten 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 Gabriella Kasa	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	119		8	159 m ²	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 bygningsfaglig 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 brukeren 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 befaringstidspunktet. 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 dampsperreren bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) 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 byggetegnede tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningsfaglig 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. Bygningsfaglig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **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 slitasjegrad:** 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](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

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

ANMELDELSE.

8 bl. tegninger.

(1)

BYGNINGSCHEFEN
Ø.D. B.L.No. 397/38

Opmålingschefen
Mott 15. MRS 1938

Duplikat I sendt Brandchefen.
" II " Helserådet.

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus og garasjer

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

Innlevert 12. mars 1938.

Attestert 22/909 3079-1952.

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. ...

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 ~~også~~ er inntegnet feilaktig. Ny situasjonsplan må derfor innsendes.

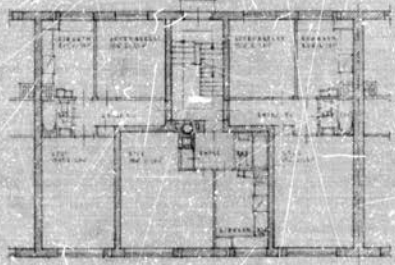
Bebyggelsesplanen forutsetter at det brunt skraverte-areal må erhverves av nr. 39 ^{og 37} Trondhjemsveien.

Oslo opmålingsvesen, den 17. mars 1938

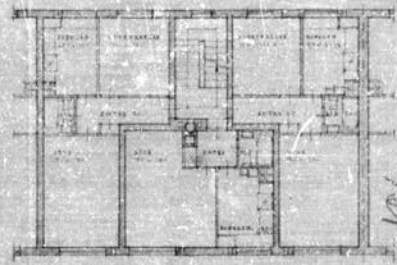
M. ...

A. E. ...

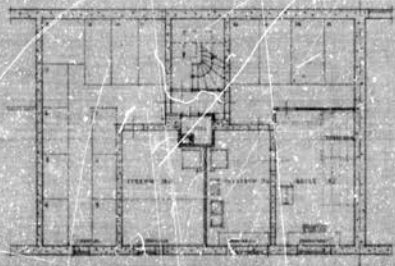
NEUFOTOGRAF. 28 X



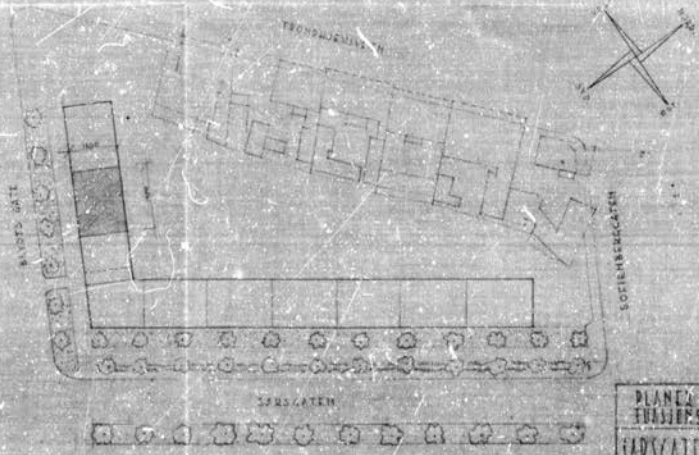
1. ETASJE



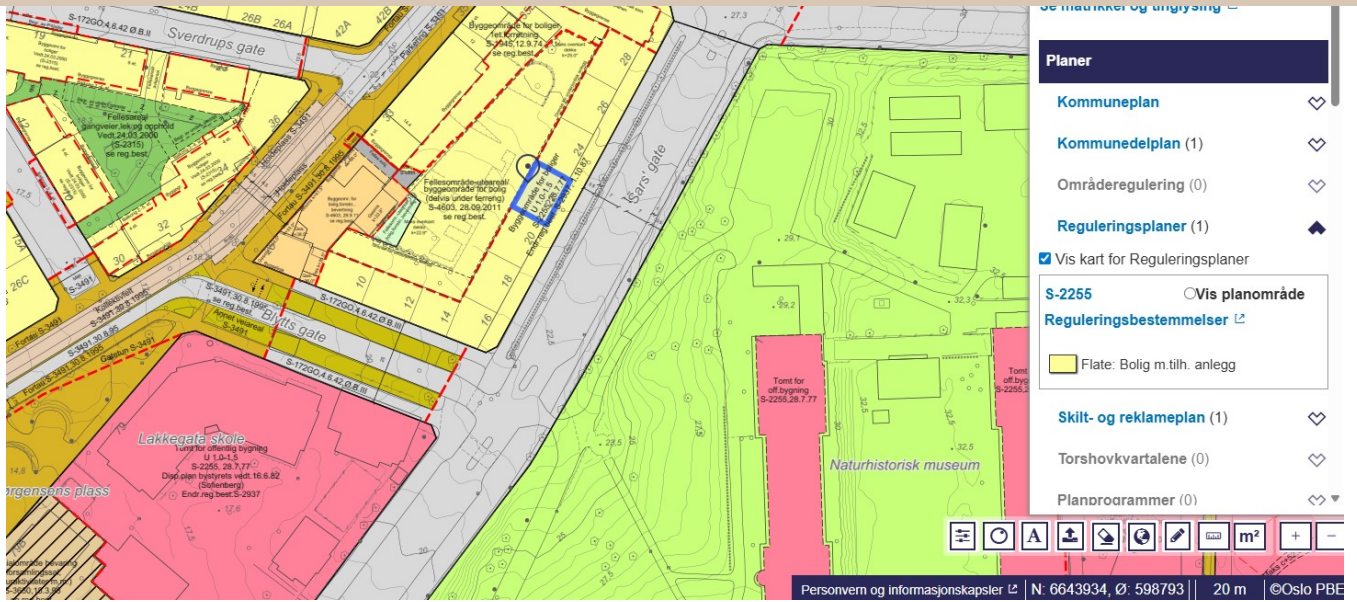
2-3-4-5. ETASJE



KJELLER



PLANEN OG SITINGSPLAN.	1:2500 H. 1:1000
SARSGATE 8	FAKKE PERG. 1900/1910





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](#)

Loverk: 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, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270098, 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 bygningssetaten
Oslo kommune

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
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

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 begrensingslinjen 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 byggningsrådets 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

Vedtekter 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.

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 panterett 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.

Følt kopi bekreftes



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



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

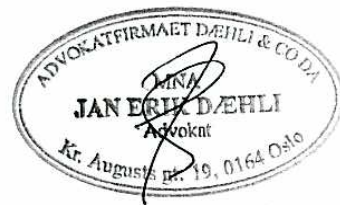
Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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.

Retts kopi 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 luften gjennom entredør. Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte på kjøkken ut gjennom sameiets fasade eller i avtrekkskanalen fra kjøkken og bad.

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

10. Kjøledyr 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).

Protokoll til Ordinært årsmøte

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

Vedlegg 1	Regnskap 2025 og budsjett 2026
Vedlegg 2	Forslag til årsmøte

Til stede: Kirupa Shanmugaratnam (snr. 4), Maria Fossdal (snr. 5), Gabriella Kasa (snr. 8), Ragna Marie Tunold med fullmakt (snr. 9), Bård Ove Tisthamar (snr. 12)

Sak nr:	Saksspesifikasjoner	Ansvar
----------------	----------------------------	---------------

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

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.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

B. Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

C. Valg av møteleder

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

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

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 Godkjenning 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 **Utskifting 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.

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

William Tsun Wong

26c09b36-0e5d-401d-aa8d-a41a0ea3f78b - 2026-04-16 10:49:48 UTC +03:00
BankID - c5f4baa8-d67d-4136-89e8-73c5079543f5 - NO

Bård Tisthamar

8c1df6fa-5547-4883-aa8a-075125fb9efc - 2026-04-17 16:02:29 UTC +03:00
BankID - fd171755-4ca9-4096-b62a-f5d9678c1b20 - NO

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

Vedlegg 1	Regnskap 2025 og budsjett 2026
Vedlegg 2	Forslag til årsmøte

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

Sak nr:	Saksspesifikasjoner	Ansvar
----------------	----------------------------	---------------

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

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 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.

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

Sameiet Sars Gate 22

Org.nr. 883108892

Resultatregnskap for 2025

Sameiet Sars Gate 22

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Felleskostnader		755 820	740 891	755 870	806 261
SUM DRIFTSINNEKTER		755 820	740 891	755 870	806 261
DRIFTSKOSTNADER:					
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
SUM DRIFTSKOSTNADER		-723 170	-688 667	-755 058	-819 058
DRIFTSRESULTAT FØR FINANSPOSTER		32 650	52 224	812	-12 797
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER:					
Renteinntekter		103	492	0	0
Kundeutbytte forsikring	9	7 042	6 253	0	0
Annen rentekostnad		-125	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		7 020	6 745	0	0
ÅRSRESULTAT		39 671	58 970	812	-12 797
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		39 671	58 970	0	0

Balanse 31.12.2025
Sameiet Sars Gate 22

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

Balanse 31.12.2025
Sameiet Sars Gate 22

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

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
Sum	kr	8 558

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
Sum	kr	202 869

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
Sum	kr	99 295

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
Sum	kr	16 458

7 Tilleggshonorar forr.førsel

Ekstraarbeid med inkassosaker, ID kontrol av nye styremedlemmer	kr	2 419
Sum	kr	2 419

8 Annen fremmed tjeneste

Veilaget Sars gate 10-28 - årsgebyr 2025	kr	34 500
Sum	kr	34 500

9 Forsikringspremie

Gjensidige Forsikring - økning fra og med april 2025	kr	73 840
Sum	kr	73 840

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
Sum	kr	130 627

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>:

Hei,

Vedlagt ligger varsel om årsmøte 2026.

Med vennlig hilsen

William Wong

Forretningsfører, utleiemegler og styreleder

Epost: william@boligforvalterne.no

Tlf: 408 87 293

Nett: 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.

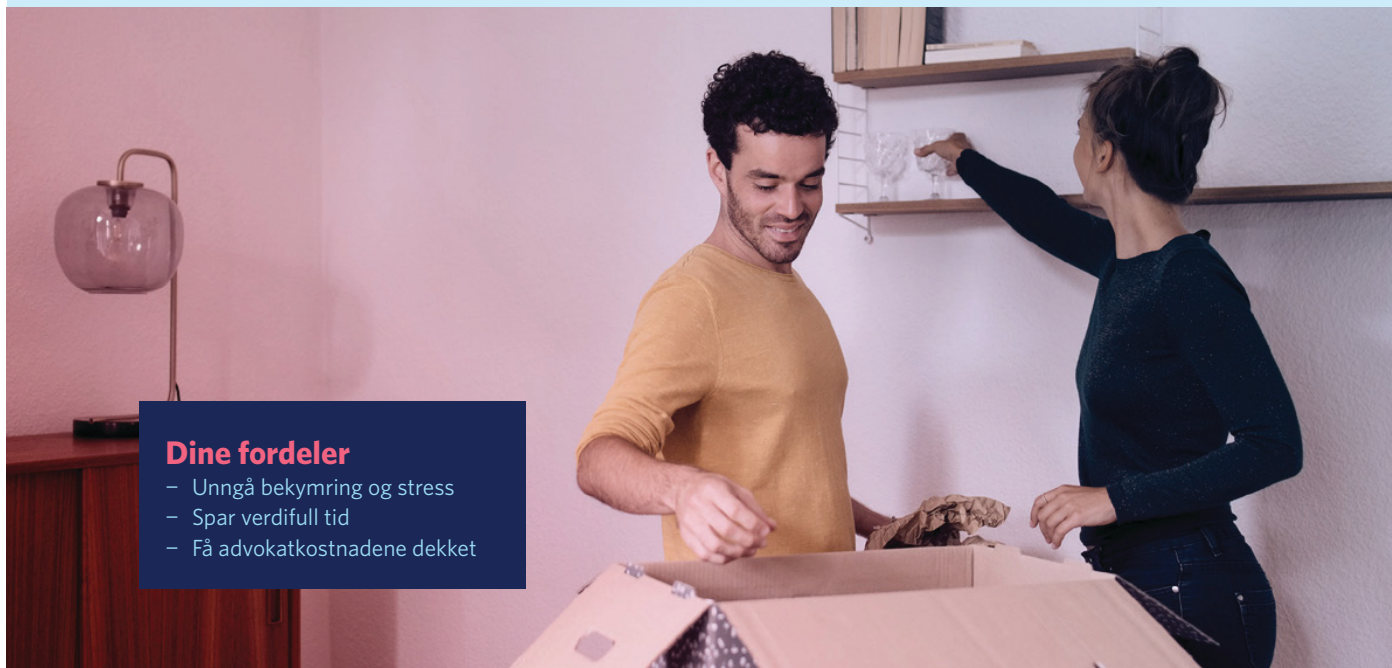
Jeg, René Nahas, er forslagsstiller og ønsker en avstemning om montering av balkong til leilighetene vendt inn mot bygården.

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

Mvh.
René Nahas

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Michelle Lehn Jensen
Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no
+47 458 84 505

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



Michelle Lehn Jensen
michelle.lehn@emera.no
458 84 505

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEnde FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING