

aktiv.





Partner / Eiendomsmeglerfullmektig

Richard Dante

Mobil 917 43 074

E-post richard.dante@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 99 189,-
Omkostn.: Kr 133 710,-
Total ink omk.: Kr 5 432 899,-
Felleskostn.: Kr 6 529,-
Selger: Patrick Ije Langseth

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1939
BRA-i/BRA Total 46/50 kvm
Tomtstr.: 160.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 229, bnr. 114
Snr. 12
Oppdragsnr.: 1007240186

Lys og gjennomgående 3-roms i toppetasje - Nytt bad - Nytt kjøkken - Kjellerbod på 4 m²

Velkommen til Sars' gate 12!

Eiendommen ligger i et meget populært og sentralt boligområde på Sofienberg i Oslo, like mellom Tøyenparken og Sofienbergparken. Området er fylt med mye spennende innenfor kultur, utdanning, uteliv, mat og drikke. Ikke minst ligger berømte Vulkan få minutters gange fra eiendommen, et populært område med blant annet stort matmarked, treningssenter og konsertlokaler.

Leiligheten kan skilte med:

- 2 soverom
- Fyring og varmtvann inkl.
- Godt utleieobjekt
- Bad rehabilitert 2024
- Kjøkken fra 2024
- Gulv fra 2024
- Sentralt
- Nærhet til "alt"
- Kjellerbod på ca 4 m²
- Gjennomgående og ingen gjenboere



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	48
Nabolagsprofil	53
Formuesverdi	56
Ekspedisjonsdokument	57
Tegninger	62
Meglerinfo	63
Årsberetning	65
Vedtekter	77
Husordensregler	80
Protokoll	82
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 46 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 50 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² Kjellerbod

5. etasje

BRA-i: 46 m² Entré , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken , Bad

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

160.7 m²

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget populært og sentralt boligområde på Sofienberg i Oslo, like mellom Tøyenparken og Sofienbergparken. Området er fylt med mye spennende innenfor kultur, utdanning, uteliv, mat og drikke. Ikke minst ligger berømte Vulkan få minutters gange fra eiendommen, et populært område med blant annet stort matmarked, treningssenter og konsertlokaler. Deichmanske Grünerløkka på Schous plass et utrolig hyggelig nærbibliotek. Om sommeren finner du festivaler som Øya festivalen i Tøyenparken og ikke minst mini øya som er øya festivalen for barn. Her er det noe for alle og enhver smak. Thorvald Meyers gate får et ansiktsløft for tiden, ved at den skal stenges for gjennomgangstrafikk, og gi plass til trikk og fotgjengere. Rathkes gate er en spennende, kort gatestump, med sin blanding av designbutikker, vintage jeans, barnebøker og andre nisjesteder.

Det er også kort vei til et godt offentlig kommunikasjonsstilbud, skoler og flere barnehager. Bydelssenteret Ringnes Park Senter innehar bl.a. Sats treningssenter og et av Nord Europas mest moderne kinoanlegg. Nærmeste treningssenter er Fresh fitness

ved Carl Berner, bare noen minutters gange fra leiligheten. Det er også mange andre treningstilbud i område som Sats, Bare trening, og 24 fitness. Nærområdet kan også by på fotballbaner, basketballbaner, lekeplasser, idrettshall og svømmehall. Det er minigolfbaner i Søndre gate og idrettsanlegg på Dælenenga.

For hyggelige søndagsturer kan en spasere langs Akerselva opp forbi Nydalen og Frysja, og videre innover mot Maridalsvannet. Ta gjerne turen innom den trivelige nabolagskafeen Gråbein Kafé som ligger rett nedi gaten. For den kunstinteresserte er det kort vei til Tøyenhagen og Munch-museet på Tøyen, der også Naturhistorisk museum med Botanisk hage, Veksthusene, Zoologisk museum og Geologisk museum ligger. Vega Scene ligger også ikke langt unna og har et fantastisk kulturtilbud, av filmer og teater.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Rema 1000, Kiwi, Coop Extra, søndasåpen Bunnpris, Vatan import og Makwan. I tillegg ligger Mathallen i gangavstand, og sørger for en kulinarisk arena med sine unike smaksopplevelser. Grünerløkka er velkjent for sitt spennende og unike utvalg av vintagebutikker innen mote og interiør, samt spisesteder, barer og frisører. Markveien senter og Ringnes Park Senter ligger også i området, og det er gangavstand til Oslo sentrums handlegater og kjøpesenter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og trikk. Nærmeste store knutepunkt er Carl Berners plass som har både T-bane, trikk, buss, og flybuss. Nærmeste holdeplasser er i sars gate der bussen går med jevnlig avganger. Med bil tar det ca. 6 min til Oslo S, 6 min til Aker Brygge, 7 min til Majorstuen og 35 min til Oslo lufthavn.

Adkomst

Adkomst fra Blytts gate. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Sjokoladefabrikken barnehage, Sofienbergparken barnehage og Rodeløkka barnehage.

Skolekrets

Lakkegata skole og Hersleb videregående skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Sars' gate med linje 31, 31E, 380, 390 og 390E ca 200 m

Trikke: Lakkegata skole med linje 17 ca 300 m

T-bane: Tøyen med linje 1-5 ca 1 km

Tog: Tøyen stasjon med linje RE30 og R31 ca 1 km

Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet/kledd med teglstein. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med papp/folie.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Badet er totalrenovert i 2024, Nytt rør i rør system og ny sluk er etablert av H2O Rørservice AS. Alt elektrisk på bad er utført av Rett Elektro AS. Ny sveisemembran er lagt av Membran-Teknikk AS. Foreligger utarbeidet dokumentasjon fra alle eksterne aktører (El, Rør og membran)

Arbeid utført av: H2O Rørservice AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: Ny sluk etablert av H2O Rørservice AS og ny sveisemembran etablert av Membran-Teknikk AS

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt rør i rør system ifbm flytting av kjøkken og renovering av nytt bad.

Dokumentasjon foreligger

Arbeid utført av H2O rørservice AS

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: Nytt elektrisk anlegg etablert i boligen ifbm med total renoveringen.

Foreligger dokumentasjon i form av risikovurdering, kontrollskjema og samsvarserklæring

Arbeid utført av: Rett Elektro AS

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner

(f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: Kontroll av el-anlegg utført ifbm ferdigstillelse av arbeid

Innhold

Leiligheten ligger i 5 etasje/toppetasjen i en flott eldre bygård med nærhet til det meste. Meget sentral beliggenhet. Leiligheten inneholder entré, to soverom, bad og stue i åpen løsning til kjøkken. Det medfølger også kjellerbod på ca 4 m². Leiligheten er i 2024 pusset opp på både bad, kjøkken og generelle overflater. Se vedlagt tilstandsrapport for utdypende beskrivelse rundt alt gjort.

Standard

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskille:

Etasjeskiller er av betongdekke.

Bad:

Veggene har fliser. Taket er malt. Flislagt gulv. Elektriske varmekabler. Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger. Innredning med glatte overflater. Det er plastsluk og banemembran. Det er naturlig ventilering. Lufttilførsel via spalte under dør.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp integrert i innredningen. Vannstoppsystem og komfyrvakt er montert. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Avløpsrør:

Det er synlige avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon. Friskluftsentil på yttervegg i stue/kjøkken og et soverom.

Varmesentral:

Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Varmtvannstank:

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Info fra takstmann:

Leiligheten er gjennomgående pusset opp med nye overflater, ny kjøkkeninnredning og oppusset bad med ny membran, nye overflater og nytt garnityr.

Sikringsskapet har ny innmat og leiligheten er trekt med nye kabler. Rør-anlegg er oppgradert med rør i rør.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Ventilasjon bad
- Avtrekk kjøkken
- Ventilasjon
- Varmesentral

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Badet er pusset opp i 2024.

Kjøkken fra 2024.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper ordner selv.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

SP1429268.6.1

Energi

Oppvarming

Fyring via radiatorer samt varmekabler på bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 200 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 925 000

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 515 000

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke

er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

725/10000

Felleskostnader inkluderer

Fyring, varmtvann, kommunale avgifter, felles strøm og forsikring, vaktmester, gårdsbestyrelse, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 529

Andel Fellesgjeld

Kr 99 189

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2023

Andel fellesformue

Kr 6 294

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Sarsgate 12

Organisasjonsnummer

989427172

Om sameiet

Sameie: Sameiet Sarsgate 12, Orgnr: 989427172

Eiendommen gnr 229, bnr 114, Sarsgaten 12, ligger i sameie mellom eierne av de 14

seksjoner som bygningen er oppdelt i.

-Trappeoppgang rengjøres av fast ansatt renholder en gang per uke.

Ringeklokke/Postkasse:

Postkasser og ringeklokker skal være merket med navneskilt. For anskaffelse av navn på ringeklokke kan styret kontaktes. Nye navn skal ikke klistres over med papirlapp.

Beboer er selv ansvarlig for å anskaffe navneskilt til sin postkasse.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr.: 6027.80.00063

Restgjeld: 467.705,58 pr. 19.12.2023

Rente: 7,80% per. 08.01.2024

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2023 var kr 199 942,-

Budsjett for 2024 er kr 91 000,-

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt men skal søkes om til styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

PHM Forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 229, bruksnummer 114, seksjonsnummer 12 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/229/114/12:

05.07.1938 - Dokumentnr: 404420 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:114

Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1938 - Dokumentnr: 404421 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:114

Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1938 - Dokumentnr: 404429 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:114

Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1938 - Dokumentnr: 406334 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:114

Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.1956 - Dokumentnr: 401941 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:114

Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.1985 - Dokumentnr: 42719 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 10,000

MED PRIORITET

ETTER FØRSTE TINGL ERVERVSSUM

SENERE ETTER 90% AV DEN TIL ENHVER TID GJELDENE

LÅNETAKST

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

15.08.2024 - Dokumentnr: 1813912 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Eie Økonomi AS

Org.nr: 990 025 983

Elektronisk innsendt

15.07.1985 - Dokumentnr: 42719 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 12

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 725/10000

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 14 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra 1952.

Kjøkkenet var opprinnelig som et eget rom ved siden av hovedsoverrommet og badet.

Dette er nå endret til soverom nr 2 og kjøkkenet er flyttet ut i stuen. Dette gjør at leiligheten i dag avviker fra originale byggetegninger men jobben gjort er ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

5 200 000 (Prisantydning)

99 189 (Andel av fellesgjeld)

5 299 189 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

132 470 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

133 710 (Omkostninger totalt)

144 110 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

146 910 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 432 899 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 443 299 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 446 099 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 133 710

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt 0,75 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 6 990,- for oppgjør og kr 2 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Oppdragsansvarlig

Richard Dante
Partner / Eiendomsmeglerfullmektig
richard.dante@aktiv.no
Tlf: 917 43 074

Ansvarlig megler

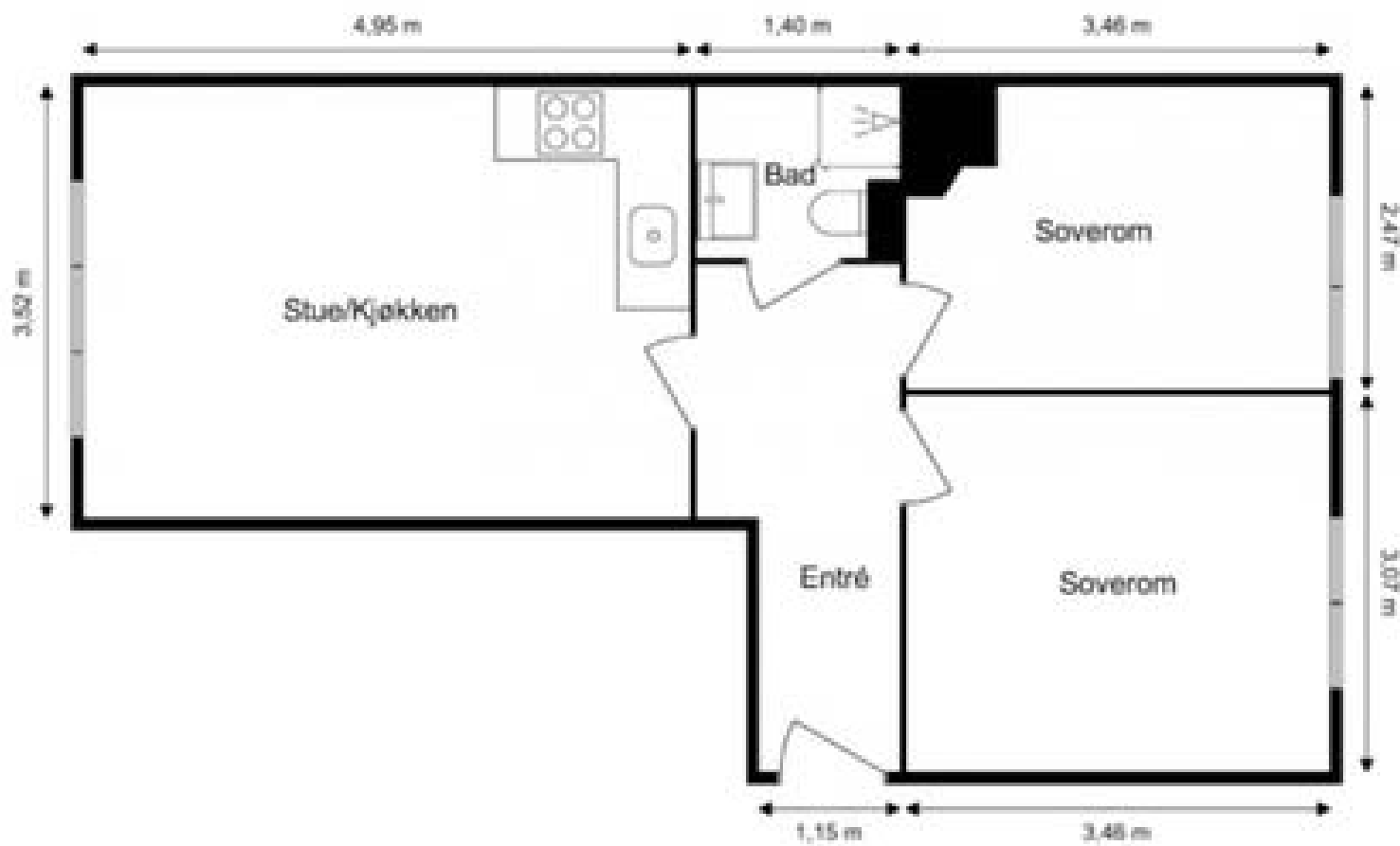
Martin Ommundsen
Daglig Leder/ Eiendomsmegler/ Partner
martin.ommundsen@aktiv.no
Tlf: 906 42 614

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO

Salgsoppgavedato

13.11.2024

























Vedlegg

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Sars' gate 12, 0562 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 114, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 30.09.2024

Rapportdato: 05.10.2024

Oppdragsnr.: 21421-1004

Referansenummer: TE3843

Autorisert foretak: Boligtilstand AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Boligtilstand AS

Boligtilstand AS er en uavhengig takst- og konsulentbedrift som leverer rådgivningstjenester og takseringstjenester innenfor bygg- og eiendomsbransjen. Våre bygningsakkyndige har lang erfaring innenfor bygg- og eiendomsbransjen, i tillegg til byggeteknisk utdanning og høy kompetanse. Vårt hovedfokus er å levere nøyaktige rapporter av god kvalitet, med grundige undersøkelser i bunn som bidrar til et tryggere grunnlag ved bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet/kledd med teglstein. Yttertak i oppført betongdekke, tekket med papp/folie.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvedig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvedige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvedig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er i følge eier pusset opp 2024. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, kontrollskjema, FDV. Veggene har fliser. Taket er malt. Flislagt gulv. Elektriske varmekabler. Det er målt ca. 45 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Fall i dusjsone er målt til 20 mm. Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktagninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes. Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger. Innredning med glatte overflater. Det er naturlig ventilering. Lufttilførsel via spalte under dør. Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyere enn fem år og dokumentasjon på utførelse foreligger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp integrert i innredningen. Vannstoppsystem og komfyrvakt er montert. Det er ingen ventilering fra kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvedige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvedige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Det er synlige avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Friskluftsventil på yttervegg i stue/kjøkkenet og et soverom.

Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Sikringskap med jordfeilautomater. Varmekabler er ifølge eier lagt i badromsgulvet.

Ved tispunkt for befaring var det ikke montert brannvarslingssystem i leiligheten. Det er ikke observert brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

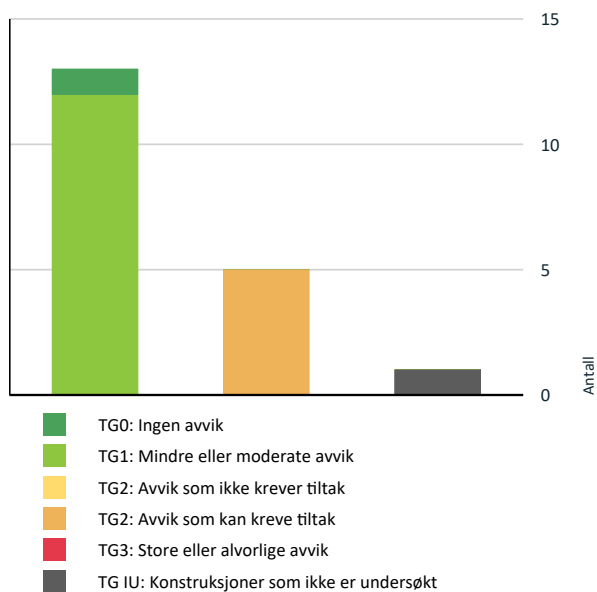
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

T Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

T Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

T Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

T Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

T Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

T Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1939

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1996

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre vinduer kan ha økt varmetap og svekket isolasjonsevne.

Lokal utbedring kan måtte forventes.

TG 1 Dører

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er i følge eier pusset opp 2024. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Elektriske varmekabler. Det er målt ca. 45 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Fall i dusjsone er målt til 20 mm. Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2024

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger. Innredning med glatte overflater.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

🚩 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering. Lufttilførsel via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyere enn fem år og dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

🟢 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp integrert i innredningen. Vannstoppssystem og komfyrvakt er montert.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

🚩 TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det er ingen synlig ventilering av kjøkkenrommet utenom en ventil i vegg/vindusventil. Ventilasjonsluke til sentralventilasjon kan være bygget inn, eller plassert bak kjøkkeninnredning. Kullfilterventilator er ikke tilstrekkelig forsert avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

🟢 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



Tilstandsrapport

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Friskluftsventil på yttervegg i stue/kjøkken og et soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Boligen er opprinnelig bygget med oppdriftsventilasjon i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkkeninnredningen flyttet uten tilsvarende flytting av kjøkkenventilasjonen, noe som medfører en endring i boligens ventilasjonsprinsipper. Kullfilterventilator er ikke tilstrekkelig forsert avtrekk. Det er manglende friskluftsventil i et soverom, noe som nødvendiggjør lufting via vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begrenset ventilasjon kan generelt føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet. Manglende avtrekksventilasjon i kjøkkenet kan føre til økt fuktighet og matos i boligen. Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som vil påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikk for boliger med denne typen ventilasjonssystem.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 2 Varmesentral

Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er tildelt som følge av alder på radiatorer, regulatorer og ledningsnett tilknyttet disse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Elektrisk anlegg



Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med jordfeilautomater. Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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.

2024

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

Ja

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

Ja Samsvarserklæring i forbindelse med oppgradering av elektrisk anlegg i 2024 er fremvist.

Eksisterer det samsvarserklæring?

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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Nei

Generell kommentar

Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Vurderingen er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres for en utvidet el-kontroll.



Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Ved tispunkt for befarings var det ikke montert brannvarslingssystem eller brannslukningsapparat i leiligheten, dette er utbedret i etterkant av befarings i følge eier.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



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

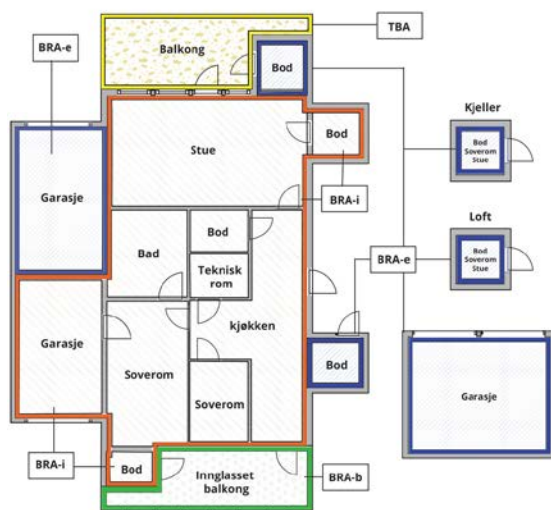
Hva er måleverdig areal?

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).

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		4		4	
1. Etasje	46			46	
SUM	46	4			
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
1. Etasje	Entré , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken , Bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyre håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Leiligheten er gjennomgående pusset opp med nye overflater, ny kjøkkeninnredning og oppusset bad med ny membran, nye overflater og nytt garnityr.

Sikringsskapet har ny innmat og leiligheten er trekt med nye kabler.

Rør-anlegg er oppgradert med rør i rør.

Følgende dokumentasjon er fremvist:

Kontrollskjema for utførelse av membran, faktura for membran og produktdatablader for membran.

Faktura og FDV - dokumentasjon fra rørlegger.

Faktura, garantiskjema varmekabel,

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:



Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	46	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2024	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	114	0	12	161 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Sars' gate 12

Hjemmelshaver
Langseth Patrick Ije

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
4 020 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei



Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Bygnings sakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygnings sakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

• Bygnings sakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygnings sakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.



Tilstandsrapportens avgrensninger

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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, 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 rent 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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptrødet ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](#) for mer informasjon.

Rapporten viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

Undersøkelsen er hovedsakelig utført gjennom visuelle observasjoner samt de spesifikke fysiske undersøkelsene i henhold til forskriften (Tryggere Bolighandel) som gjennomføres ved hjelp av stikkprøver. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklete, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene, bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

Det understrekes at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, eventuelle oppgraderinger, oppvarmingskilder og årstall generelt er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert.

Rapporten gjelder kun for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen. Den gir ingen garantier for fremtidige forhold, og skader eller endringer som oppstår etter befaringen, dekkes ikke. Det er selgers ansvar å kontakte oss ved eventuelle endringer, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for feil eller tilbakeholdt informasjon fra selger eller selgers representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten benyttes, skal selger eller deres representant gjennomgå den og gi tilbakemelding på feil eller manglende opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, bør fagfolk engasjeres for videre undersøkelser.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007240186	
Selger 1 navn	
Patrick Ije Langseth	
Gateadresse	
Sars' gate 12	
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	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	5833144

Document reference: 1007240186

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: PIL

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet er totalrenovert i 2024, Nytt rør i rør system og ny sluk er etablert av H2O Rørservice AS. Alt elektrisk på bad er utført av Rett Elektro AS. Ny sveisemembran er lagt av Membran-Teknikk AS. Foreligger utarbeidet dokumentasjon fra alle eksterne aktører (EI, Rør og membran)
Arbeid utført av	H2O Rørservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Ny sluk etablert av H2O Rørservice AS og ny sveisemembran etablert av Membran-Teknikk AS
-------------	--

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	Nytt rør i rør system ifbm flytting av kjøkken og renovering av nytt bad. Dokumentasjon foreligger
Arbeid utført av	H2O rørservice AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

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	Nytt elektrisk anlegg etablert i boligen ifbm med total renoveringen. Foreligger dokumentasjon i form av risikovurdering, kontrollskjema og samsvarserklæring
Arbeid utført av	Rett Elektro 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

Beskrivelse	Kontroll av el-anlegg utført ifbm ferdigstillelse av arbeid
-------------	---

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, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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 ferdiggattest?
 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
- 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
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- 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).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007240186

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Patrick Ije Langseth	5410039deccc9665474e4c 9d89febb5422640827	04.10.2024 14:49:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007240186

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Sars' gate 12 - Nabolaget Sofienberg østre/Carl Berners plass søndre - vurdert av 177 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Sars' gate Linje 31, 31E, 380, 390, 390E	3 min 0.2 km
Lakkegata skole Linje 17	5 min 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	13 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 1.5 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	2 min 0.2 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	7 min 0.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	13 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	4 min 0.3 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	23 min 1.8 km
Hersleb videregående skole	5 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	15 min 1.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

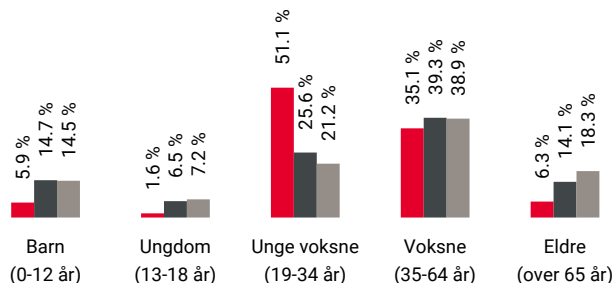
Bra 72/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sofienberg østre/Carl Ber...	2 262	1 632
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 år) 88 barn	5 min 0.4 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 117 barn	5 min 0.4 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare


Joker Trondheimsveien	3 min
PostNord, søndagsåpent	0.2 km
Kiwi Schous Plass	3 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









-  1. Buss
-  2. Trikk
-  3. Gående

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 97/100

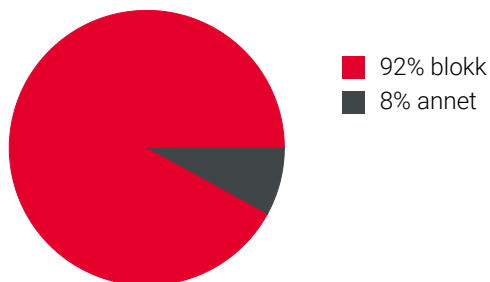
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Lakkegata skole 1 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.1 km
-  Sofienberg ungdomsskole 4 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km
-  SATS Schous plass 8 min 
-  EVO Grünerløkka 9 min 

Boligmasse






«Fint og grønt og nært det meste»

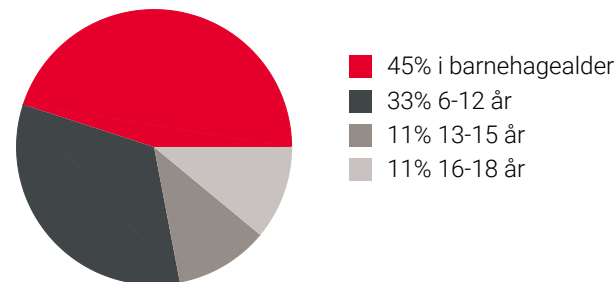
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Carl Berner Torg 12 min 
-  Apotek 1 Legevakten 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

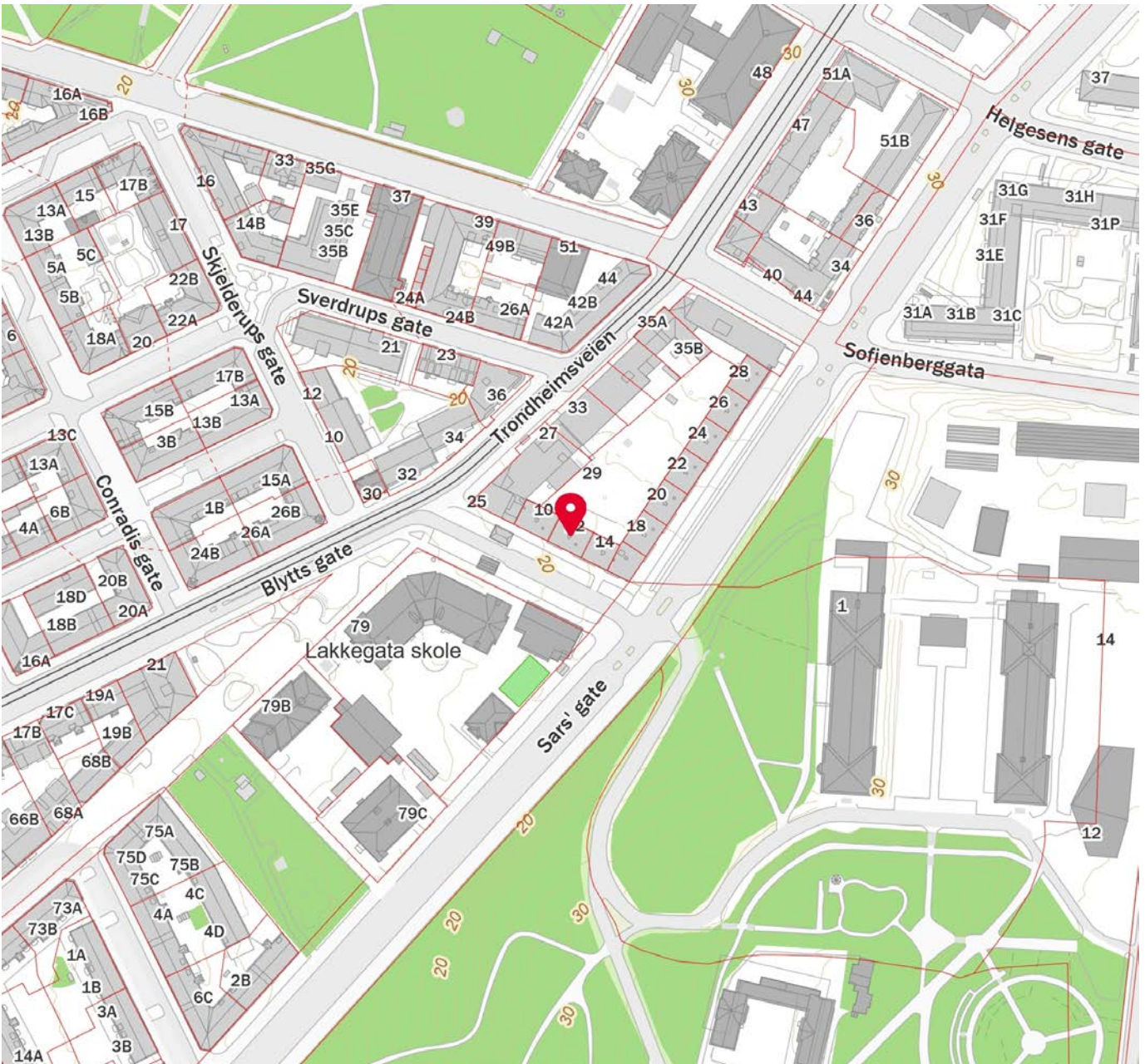
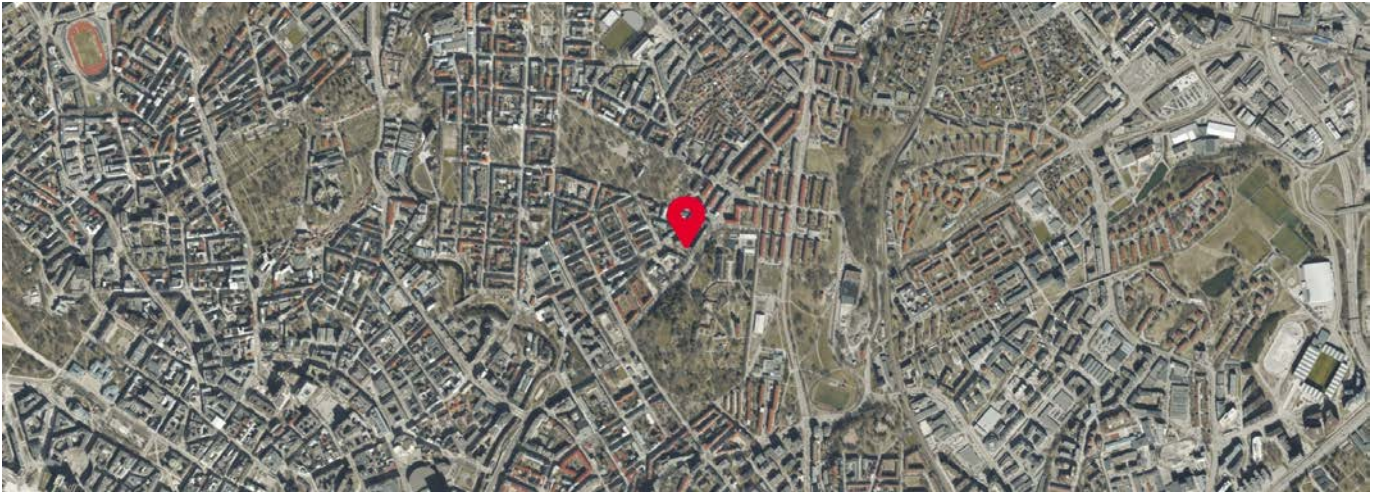


0% 68%

-  Sofienberg østre/Carl Berners plass søndre
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





Skatteetaten

Dato
10.10.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN EIRIK JOHNSEN
Parkveien 64 H0521
0254 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 229 Bnr 114 Fnr 0 Snr 12

Eiendommens adresse:

,

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 925 000
Som sekundærbolig: kr 3 515 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Sarsgt.

8-28

g. Mr. 397 / 1938

Vårningshus

ANMELDELSE.

8 bl. tegninger.

(I)

BYGNINGS-SKIFTE
E.D. H.L.No. 397/38
OSLO

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 Parsøst.

Innlevert 12. mars 1938.

Attestert

22/9 og 30/9-1952.

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

Oslo de. 14/3-1938.

E. S. Skjerve

Reg. chefen jr. nr. _____

mott. 21. MRS. 1938

Sarsgate 8, våningshus og garasjer

Bygningschefens anm. av 14/3-1938

Oversendes herr reguleringschefen idet det meddeles:

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

Bebyggelsesplanen forutsetter at det brunt skraverte areal må erverves av nr. 39³⁷ Trondhjemsveien.

Oslo opmålingsvesen, den 19. mars 1938

Skjerve

A. E. Skjerve

M/GL

Sarsgate 8.
Opm. chef. eksp. av 19/3-38.

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
JNE 002137 23.MRS.1938
RØRLEGGERAVD.



OSLO VANN- OG KLOAKKVESEKONTORET
1/10

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringslinjene er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med rødt.

Sofienberggaten er regulert 15,7 m. bred med 2,15 m. tilbaketrukket byggelinje på hver side. Sarsgate er regulert 30 m. og Blytts gate 25 m. bred.

Den regulerte høide for Blytts gate ved Trondhjemsveiens østside er kote 17,97. Herfra stiger den med 1:29,4 efter midtlinjen til kote 19,26 og videre med 1:18,3 til kote 21,20 ved Sarsgatens vestside.

Den regulerte høide i Sarsgaten ved Blytts gates nordside er kote 21,60. Herfra stiger den med 1:23,8 efter midtlinjen til kote 26,25 ved Sofienberggaten.

Den regulerte høide for Sofienberggaten ved Trondhjemsveiens østside er kote 25,12. Herfra stiger den med 1:28,8 efter midtlinjen til kote 26,65 ved Sarsgatens vestside.

Kotehøiden for fortågkanter og innerkant fortåg er påskrevet planen med røde tall.

Fortågstigningen i Sofienberggaten er 10 cm. Hensyn må tas til bestående høider ved innerkant fortåg i Blytts gate.

Oslo reguleringsvesen, den 21. mars 1938.

Handwritten signature

Handwritten signature

UL

AHJ/GE.

L.nr. 2137/1938. Matr.nr. 8 Sarsgaten.

Oversendes bygningskontrollen i Oslo.

Situasjonsplan bl. 1 er teilaktig, da fasadelen-
gden mot Sarsgaten er ca. 10 m. for kort.

Saken kan ikke benandles for korrekt situasjons-
plan med nøyaktige kotehøider på forgreningspunkter er inn-
kommet.

Oslo vann- og kloakkvesen den 30 mars 1938.

Alf *Reed* *1. Mars 1938*

Bl. 9 Delningsbetingelser 1-APR 1938 397/38
Bl. 10 Brands betingelser

Vann og kloakkvesens og oppmålingens betingelser meddelte.

Oslo 1. april 1938.

Medd. 2/4-38. *H. Skilvand*

✓ Bl. 11/24 bygg 2023.

Reg. chefen jr. nr. _____
mott. 10 APR 1938
E. S. Phransen

• 24/25 situasjonsplan.

Oslo oppmålingen og Oslo reguleringsvesen
saken i henholdsvis bl. 23-25.

Oslo 26. april 1938.

E. S. Phransen

✓ Bl. 26 andre angivelser
✓ 27 " " " " " "

IV

OH/GL

Sarsgaten 8.
Bygn.chef. eksp. av 26/4 38.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Reguleringsrådet har i møte den 7. april d.å. fattet følgende beslutning:

"Reguleringsrådet vil når byggeanmeldelse fremkommer ikke motsette sig at der opføres bensinstasjon på tomten nr. 25 Trondhjemsveien under forutsetning av at den tilstøtende bebyggelse på begge sider gis fasaderett mot denne eiendom. På eiendommene Trondhjemsveien 27 og naboeiendommene mot Blydts gate må tingleses erklæring om forpliktelse til fasademessig utstyr på gavlene mot bensinstasjonen."

Bensinstasjonen er inntegnet med rødt på blad 25 i overensstemmelse med den plan, der var fremlagt for reguleringsrådet.

Oslo reguleringsvesen, den 2. mai 1938.

3 - MAJ 1938 397/38

Navn

O. N. N.

af. 28

Oslo opmålingsvesen iakt. H. 23-25.

Oslo 3. mai 1938.

L. Phrammen

Opmålingschefen

Mott. 5 MAJ 1938

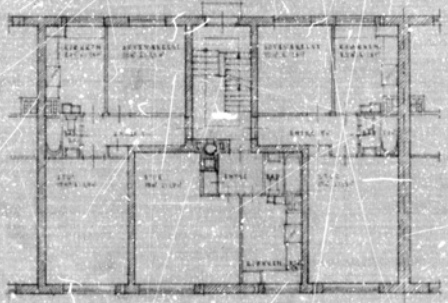
Sarsgaten 8
Bygningschefens eksp. av 3/5-38.

Tilbakesendes hr. bygningschefen idet det meddeles :

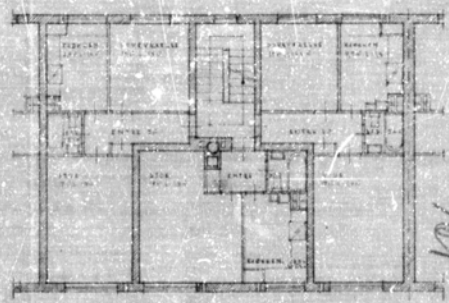
Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 8

Sarsgaten, hvis grenser er inntegnet med grønt på blad 25.

NEGOTOFRAFELT: 26 X

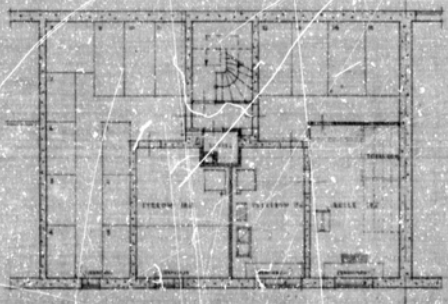


1. ETASJE

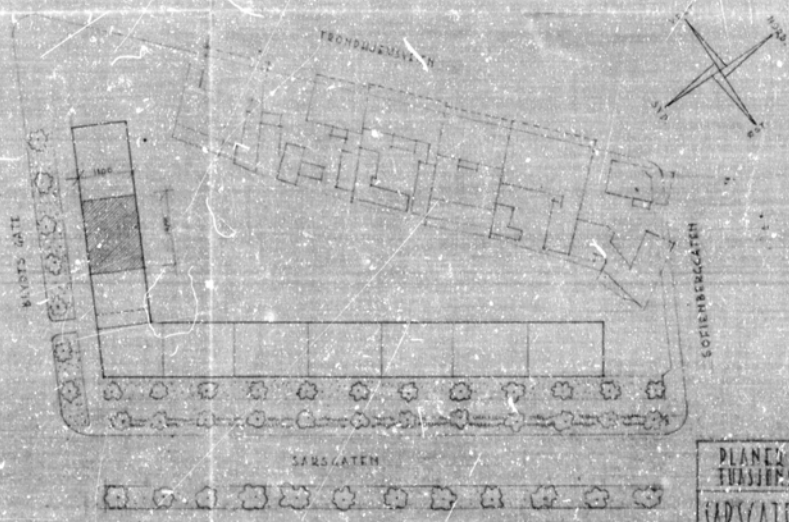


2-5. ETASJE

1:100
1938
15.08.38
S. BERG



KJELLER



PLANEN OG SITUASJESPLAN
1:100
1938
S. BERG
SARSGATEN 8

Gabrielsen & Partners Frogner AS
 Frognerveien 22
 0263 OSLO

Att.: Richard Dante

Deres ref.: 1007240186

Vår ref.: 072-1-12 Sjur Mollestad

Oslo, Dato: 08.10.2024

Seksjon 12 i Sameiet Sarsgate 12

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Sarsgate 12
Org.nr.:	989427172
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	12
Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring
Polisenr.:	SP1429268.6.1
Eier:	Langseth, Patrick
Adresse:	Sars' gate 12, 0562 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2023	99 189
Andel formue pr 31.12.2023	6 294

Felleskostnader pr måned:

FELLESKOSTNADER	4 228,55
BAD	2 300,00

Totale felleskostnader pr. mnd:	6 528,55
---------------------------------	----------

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 6 529,00

Langsiktig gjeld: Se tilleggsopplysninger

Kontaktinformasjon

Styreleder: Tommy Gilen,
Mobil: 91180874
E-post: tommy@sult.no

Andre opplysninger**Melding fra megler ved salg:**

Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.

Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

Omkostninger:

Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6385,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2025 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Sjur Mollestad /S/

Innkalling - årsmøte

Sars` gate 12

Tid: 29. april, klokken 18:00

Sted: Pane & Vino, Trondheimsveien 37



Sefbo Forvaltning har endret navn til PHM Forvaltning



phm*
Forvaltning

Innkalling til ordinært årsmøte 2024

Ordinært årsmøte i Sars` gate avholdes 29.04.2024 kl. 18:00

Sted: Pane & Vino, Trondheimsveien 37, 0560

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSREGNSKAP

3. GODTGJØRELSE

- A. Styrehonorar

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Varmtvannsproblematikk (orienteringssak)
- B) Fibernett (orienteringssak)

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A. Valg av styreleder
- B. Valg av styremedlemmer
- C. Valg av varamedlemmer

Oslo, 17.04.2024

Styret i Sars` gate 12

INNSTILLING TIL SAKER

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster fremlegges på årsmøtet.

Sak 2: Årsregnskap

Årsregnskapet følger vedlagt og anbefales godkjent. Budsjettet tas til orientering.

Sak 3: Godtgjørelse

Styret foreslår styrehonorar for siste styreperiode på kr. 40.000 + arbeidsgiveravgift.

Dette er samme nivå som de to foregående år

Sak 4: Inkomne forslag

- A. Varmtvannsproblematikk
Styret orienterer om saken samt eventuelle løsninger på årsmøtet.
- B. Fibernett
Styret orienterer om status på fibernett på årsmøtet.

Sak 5: Valg

- A. Valg av styreleder
Styret skal bestå av én styreleder
- B. Valg av styremedlemmer
Det skal velges minst tre styremedlemmer
- C. Valg av varamedlem
Styret har fra tidligere hatt ett varamedlem

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Sameiet Sarsgate 12

Resultatregnskap år 2023

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Andre inntekter	892 265	977 545	756 000	756 000
Sum inntekter	1	892 265	756 000	756 000
Kostnader				
Lønn	2	45 640	45 640	40 000
Kommunale avgifter		121 611	104 007	121 000
Strøm og varme		9 645	9 552	20 000
Andre driftskostnader	3	274 435	306 591	196 000
Vaktmester og renhold		69 763	63 030	67 000
Reparasjon og vedlikehold	4	5 233	0	20 000
Forretningsførsel og honorarer		45 339	45 409	50 000
Forsikring		55 245	52 218	65 000
Andre kostnader	5	26 359	27 117	27 000
Sum kostnader		653 270	653 565	597 000
Driftsresultat		238 995	323 981	159 000
Finansinntekter/kostnader				
Finansinntekter		453	737	0
Finanskostnader		39 506	39 125	40 000
Sum finans	6	-39 053	-38 388	-40 000
Resultat		199 942	285 593	126 000

Sameiet Sarsgate 12

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		57 342	0
Forskuddsbetalte kostnader		13 416	13 557
Sum fordringer		70 758	13 557
Sum Bankinnskudd, kontanter ol		10 493	11 456
Sum omløpsmidler		81 251	25 013
Sum eiendeler		81 251	25 013

Sameiet Sarsgate 12

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-763 724	-764 524
Årets resultat		199 142	0
Sum egenkapital	7	-564 582	-764 524
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		467 706	609 277
Sum langsiktig gjeld	8	467 706	609 277
Leverandørgjeld		107 765	123 899
Forskudd fra kunder		21 090	6 776
Skyldige lønnskostnader		45 640	45 640
Påløpte renter		2 943	3 134
Påløpte kostnader	9	0	811
Annen kortsiktig gjeld	10	690	0
Sum kortsiktig gjeld		178 128	180 260
Sum egenkapital og gjeld		81 251	25 013

Oslo,
Sameiet Sarsgate 12

Tommy Gilen
Styrets leder

Bjørn Synøve Kristiansen
Styremedlem

Ole Andreas Trongaard
Styremedlem

Tobias Verket Graarud
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Fellesinntekter	631 265	507 000	597 000	597 000
Baderomslån	192 000	140 505	159 000	159 000
Innkreving kapital	69 000	112 250	0	0
Nedbetaling fellesgjeld	0	217 790	0	0
Annen driftsrelatert inntekt	0	-2 500	0	0
Viderefakturerte kostnader	0	2 500	0	0
Sum andre inntekter	892 265	977 545	756 000	756 000

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	0	45 640	0	0
Godtgjørelse til styre	40 000	0	35 000	35 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	0	5 000	5 000
Sum lønnskostnader	45 640	45 640	40 000	40 000

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Fyringsanlegg	273 716	300 067	180 000	180 000
Driftsmateriell	0	380	0	0
Diverse driftskostnader	0	0	5 000	5 000
Vaktmester tillegg	719	6 144	11 000	11 000
Sum andre kostnader	274 435	306 591	196 000	196 000

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold	5 233	0	20 000	20 000
Sum vedlikehold	5 233	0	20 000	20 000

Note 5 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
IT kostnad	1 611	1 721	2 000	2 000
Kopiering	0	56	0	0
Porto	25	285	0	0
Kontingenter	18 790	17 290	18 000	18 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	198	0	0
Øreavrunding	-14	0	0	0
Bank	5 468	4 924	6 000	6 000
Annen kostnad	479	2 643	1 000	1 000
Sum andre kostnader	26 359	27 117	27 000	27 000

Note 6 Finans

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Annen renteinntekt	0	737	0	0
Renter og purregebyr kunder	453	0	0	0
Sum finansinntekter	453	737	0	0
Renter Nordea	36 645	36 713	33 000	40 000
Morarente og purregebyr	2 752	2 412	0	0
Annen finanskostnad	109	0	0	0
Sum finanskostnader	39 506	39 125	33 000	40 000
Sum finans	-39 053	-38 388	-33 000	-40 000

Note 7 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01	-764 524	-1 045 117
Årets resultat	199 942	280 593
Egenkapital 31.12	-564 585	-764 524

Note 8 Langsiktig gjeld

Nordea 6027 80 00063

Renter 31.12.23: 7,55%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2006

2 600 000

Nedbetalt tidligere

1 990 723

Nedbetalt i år

141 571

Lånesaldo 31.12

467 706

Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2026

Sum langsiktig gjeld

467 706

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt

2023

Gjeld til kredittinstitusjoner

0

Eiendomskode	Andelsbeløp
2	77 951
4	77 951
6	77 951
7	77 951
8	77 951
12	77 951
Sum 31.12.2023	467 706

Note 9 Påløpte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Sum påløpte kostnader	0	811

Note 10 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen kortsiktig gjeld	690	0
Sum annen kortsiktig gjeld	690	0

Fullmakt

Undertegnede _____

Skriv med tydelige bokstaver

Gis herved _____

Skriv med tydelige bokstaver

Fullmakt til å stemme på mine vegne på årsmøte den _____ i boligselskap _____

NB! Fullmakt kan kun gis skriftlig, og det er kun seksjonseier eller eiere (i fellesskap) som kan gi fullmakt.

DATO: _____ UNDRSKRIFT: _____

SAMEIEVEDTEKTER
FOR
SAMEIET SARSGATE 12, GNR.229 OG BNR. 114, OSLO

Fastsatt første gang på konstituerende sameiermøte 24.04.1985.

Senere revidert i ordinært sameiermøte 05.03.2009.

§ 1.

Eiendommen gnr 229, bnr 114, Sarsgaten 12, ligger i sameie mellom eierne av de 14 seksjoner som bygningen er oppdelt i. Sameierbrøken er basert på de enkelte seksjoners areal. Tomten og de deler av bygningen som ikke omfattes av seksjoner er fellesarealer. I henhold til oppdelingsbegjæringen har seksjonseierne enerett til bruken av enkelte boder i kjelleren.

Alle nåværende og fremtidige seksjonseiere er bundet av disse vedtekter. Vedtektene undertegnes av nåværende seksjonseiere og fremtidige seksjonseiere må tiltre vedtektene, jfr. § 2.

§ 2.

Eierne av de enkelte seksjoner kan fritt overdra sin seksjon med tilhørende rettigheter og forpliktelser. Likeledes foreta pantsettelse og utleie.

Overdragelse, utleie og fremleie av seksjoner må godkjennes av styret. Slik godkjenning kan kun nektes når det er saklig grunn til det. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet til overprøvelse.

Godkjenning til overdragelse kan ikke gis uten at ny eier skiftlig har tiltrådt sameievedtektene.

§ 3.

Til dekning av fellesutgifter betaler sameierne et månedlig beløp som fastsettes av styret. Fellesutgiftene omfatter følgende poster:

- a. Eiendomsskatt og kommunale avgifter
- b. Forsikringspremier
- c. Vedlikehold utvendig, herunder innvendige fellesarealer
- d. Vaktmester
- e. Strøm til fellesarealer
- f. Gårdsbestyrelse
- g. Andre omkostninger vedr. gårdens normale drift, herunder ekstraordinære omkostninger ved skade og lignende.
- h. Renter og avdrag på eventuell fellesgjeld.

Fellesutgiftene fordeles i henhold til seksjonens sameiebrøk.

§4.

Hver sameier besørger og bekoster vedlikehold av sin seksjon. Dette gjelder alt arbeid innenfor leilighetens vegger samt vinduer og dører.

Utskifting av ytterdør og vinduer må godkjennes av styret. Styret kan ikke nekte utskifting uten saklig grunn. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet til overprøvelse.

Innvendig vedlikehold som skyldes lekkasjer og lignende som ingen er ansvarlige for blir dog å utligne proratarisk på samme måte som utvendig vedlikehold.

Sameiet plikter å tegne bygningsforsikring.

§ 5.

Sameierne og deres husstander samt eventuelle leieboere plikter å følge husordensreglene for Sarsgate 12 og å vise alminnelig hensyn til øvrige beboere.

Husordensreglene kan endres av styret.

§ 6.

Sameierne er innbyrdes ansvarlige for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til § 3.

Overfor tredjemann er sameieren proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jfr. eierseksjonslovens § 14.

Sameiet har panterett for inntil kr 10.000 i hver seksjon for eventuelle udekkede forpliktelser til vedlikehold m.v. Panteretten har prioritet etter første tinglyste ervervssum for hver seksjon. Ved senere salg har panteretten prioritet etter 90 % av den til enhver tid gjeldende lånetakst for hver seksjon. Panteretten er uten opptrinnrett.

§ 7.

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Hver seksjonseier eller et medlem av dennes husstand har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg. I sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkalling til sameiermøtet skjer skriftlig med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

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

Innkalling til ekstraordinært sameiermøte skjer skriftlig med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmakten må være skriftlig og datert.

§ 8.

Det ordinære sameiermøte skal behandle

- a. Årsregnskap
- b. Styrets årsberetning
- c. Anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd
- d. Beslutte iverksettelse av ekstraordinære vedlikehold eller reparasjonsarbeider.
- e. Iverksettelse av påkostninger på eiendommen
- f. Valg av styret og revisor
- g. Andre saker som ønskes behandlet og som er nevnt i innkallingen.

Sameiermøtets vedtak skjer ved alminnelig flertall med følgende unntak:

1. Vedtaket om nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses vesentlig.
2. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnytingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
3. Endring av vedtektene.
4. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Vedtaket i henhold til 1, 2 og 3 krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Vedtak i henhold til 4 krever enstemmighet.

§ 9.

Sameiet skal ha et styre bestående av minst 3 sameiere, hvorav en er styreleder. Sameier som eier mer enn 1/3 av sameiets areal, i henhold til fordelingen i oppdelingsbegjæringen, har rett til å være medlem av styret.

For øvrig velges styret av sameiermøtet for ett år ad gangen. Det samlede styre har fullmakt til å inngå bindende avtaler på sameiets vegne.

Styret sørger for forvaltning av sameiernes felles interesser i samsvar med lov, vedtekter og sameiermøtevedtak. Styret skal ansette, si opp og avskjedige eventuelle ansatte, samt gi instruksjoner, fastsette deres lønn og føre tilsyn med deres arbeid.

Styret er beslutningsdyktig når to av medlemmene er til stede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør styreleders stemme utslaget.

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. I slike saker kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for sameierne.

§ 10.

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret inngår kontrakt med forretningsfører, og har også fullmakt til å si opp denne dersom saklig grunn.

§ 11.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere kan vedkommende, med minst 3 måneders skriftlig varsel, pålegges å flytte og selge seksjonen.

Twistemål mellom sameierne hører under Oslo Husleierett, jfr eierseksjonslovens § 40.

Ovenstående vedtekter er fastsatt på konstituerende sameiermøte den 24.04.1985.

Revidert på ordinært sameiermøte 05.03.2009.

Husordensregler for Sameiet Sarsgate 12

Vedtatt på sameiermøte 8.mai 2008

Vedtektene for sameiet krever at det til enhver tid skal gjelde husordensregler. I følge disse vedtektene påligger det hver seksjonseier å påse at den/de som beboer dennes seksjon overholder husordensreglene. Hver sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Av felles interesse har både seksjonseiere, deres familier og eventuelle leieboere rett til – og bør – gripe inn når det observeres handlinger som er i strid med disse husordensregler.

1. Ro i leilighetene

Mellom kl 23:00 og kl 07:00 skal det være ro i leilighetene – dette gjelder også korridorer og inngangspartier. På søndag og helligdager skal det være ro til kl 12:00. Bruk av radio, tv og musikkanlegg skal være så dempet at naboen ikke blir sjenert. Det samme gjelder bruk av instrumenter. Vaskemaskin kan heller ikke benyttes i denne perioden.

Hvis man på grunn av selskapeligheter en sjelden gang regner med at det blir støy utover denne tiden, må man varsle nærmeste naboer eller henge opp notis om dette på oppslagstavlen ved inngangsdøren.

2. Fellesareal

Kjellerdør skal alltid være låst. Det samme gjelder inngangsdør til blokken. Det er ikke tillatt å slippe inn fremmede, det gjelder også de som deler ut reklame. Godkjente bud har egen nøkkel.

Ingen må sette fra seg barnevogner, sykler, ski, kjelker eller annet i trapperom eller ganger. Barnevogner kan oppbevares i trappeoppgang nede ved kjellerinngang. Sykler skal parkeres utendørs eller inne i seksjonseiers private bod.

Husk å slukke lyset etter bruk Det er forbudt å røyke i fellesarealet. Sørg for at barn ikke leker eller støyer i oppgangen.

3. Bodareal

De enkelte boder i kjelleren skal merkes med leilighetsnummer. Alle private gjenstander i kjelleren skal kun oppbevares i beboerens bod. Hver enkelt må sørge for at ikke brennbart materiale oppbevares i boden, heller ikke materiale som kan tiltrekke seg utøy.

4. Avfallshåndtering

Husholdningsavfall legges i anviste beholdere. Lokket skal legges på. Avfallet emballeres forsvarlig, dvs i poser som er knyttet igjen. Papir kastes i eget papiravfall. Glass og metallbokser kastes i angitte avfallskasser som er plassert ut mot Trondheimsveien. Miljøstasjon Sofienberg minigjenbruksstasjon, Helgesens gate 56 anbefales å bruke for å kaste annet miljøskadelig avfall.

Større gjenstander er beboer selv ansvarlig for at blir fjernet, og ingenting skal settes ved siden av avfallsdunkene. Heller ikke skal papir eller søppel befinne seg i fellesarealet i oppgang og kjeller.

5. Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold, men det må søkes styret om tillatelse. Det er en forutsetning at dyr ikke sjenerer andre beboere eller deres gjester. Lufting av hund må ikke foregå utenfor inngangsparti, og dens etterlatenskaper skal fjernes. For øvrig gjelder Norges Hundeeierforbunds regler for hundehold.

6. Lufting

Lufting skal skje gjennom ventiler eller vinduer som fører direkte ut i det fri. Det er forbudt å luften gjennom døren til oppgangen. Risting og lufting av tepper og tøy ut av vinduer er forbudt.

7. Vinduer

Vinduer i oppgangen må ikke åpnes. De er i så dårlig forfatning at de kan falle ut.

8. Renhold

Trappeoppgang rengjøres av fast ansatt renholder en gang per uke.

9. Ringeklokke/Postkasse

Postkasser og ringeklokker skal være merket med navneskilt. For anskaffelse av navn på ringeklokke kan styret kontaktes. Nye navn skal ikke klistres over med papirlapp. Beboer er selv ansvarlig for å anskaffe navneskilt til sin postkasse.

Protokoll

Årsmøte 2024

Sameiet Sarsgate 12, 29. april 18:00 - 19:00

1 Konstituering

1.1: Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Innkallingen ble enstemmig godkjent.

1.2: Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Sakslisten ble enstemmig godkjent.

1.3: Møteleder

Tommy Gilen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Tommy Gilen ble valgt som møteleder.

1.4: Referent

Morten Henriksen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak

Morten Henriksen, fra forretningsfører PHM Forvaltning AS, ble valgt som referent.

1.5: Protokollvitner

Ole Andreas Trongaard, Ingeborg Roald

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak

Ole Andreas Trongaard og Ingeborg Roald ble valgt som protokollvitner.

1.6: Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar

6 eiere var tilstede, hvorav en med to stemmer. Ingen fullmakter. Totalt 7 stemmer.

2

Regnskap

Beskrivelse

Årsregnskap følger vedlagt, budsjett tas til orientering.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak

Årsregnskapet for 2023 ble enstemmig godkjent. Budsjettet for 2024 ble tatt til orientering.

3 Honorar til styret

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak

Styrehonorar på kr 40.000,- + AGA, til intern fordeling mellom styrets medlemmer, ble enstemmig vedtatt.

4 Saker fra styret

4.1: Varmtvannsproblematikk

Beskrivelse
Styret orienterer om saken samt eventuelle løsninger på årsmøtet

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar

Styret orienterte om saken.

4.2: Fibernet

Beskrivelse
Styret orienterer om status på fibernet på årsmøtet.

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar

Styret orienterte om saken.

5

Valg

Styreleder

Tommy Gilen (For 1 år)

Vedtak

Tommy Gilen ble valgt som styreleder for 1 år.

Styremedlem (3 til valg)

Andreas Trondgård (For 1 år)

Ingeborg Roald (For 1 år)

Hussain Baydoun (For 1 år)

Vedtak

Andreas Trongård, Ingeborg Roald og Hussain Baydoun ble valgt som styremedlemmer for 1 år.

Varamedlem (2 til valg)

Milosavka Pekic (For 1 år)

Bjørge Kristiansen (For 1 år)

Vedtak

Milosavka Pekic og Bjørge Kristiansen ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

Signaturer

Ingeborg Roald /sign

09.05.2024 15:15

Ole Andreas Trongaard /sign

13.05.2024 09:16

Tommy Gilen /sign

30.05.2024 21:27



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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/avgrenskingskabel 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, følger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

For eiendommen:

Adresse: Sars' gate 12
0562 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Richard DanteTelefon: 917 43 074
E-post: richard.dante@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre