

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner

Lars Berge

Mobil 489 92 004

E-post lars.berge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF.
22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 850 000,-
Omkostn.: Kr 97 600,-
Total ink omk.: Kr 3 947 600,-
Felleskostn.: Kr 3 637,-
Selger: Christine Røsand Dalseng

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1939
BRA-i/BRA Total 34/38 kvm
Tomtstr.: 160.7 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 229, bnr. 114
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1006250154

Ditt nye hjem?

Velkommen til Sars' gate 12, en arealsmart og hyggelig leilighet beliggende i byggets 2. etg, med attraktiv og sentral beliggenhet på Sofienberg.

Her bor du i et etablert og populært boligområde med gangavstand til Grünerløkka & Carl Berner, grønne parker og et bredt servicetilbud.

Leiligheten har en effektiv planløsning med romslig stue, separat kjøkken og et eget rom som i dag benyttes som soverom.

Store vindusflater gir godt med naturlig lys og bidrar til en lys og behagelig romfølelse.

Arealsmart og godt utnyttet planløsning

Sosialt oppholdsrom med plass til både sofa og spisebord

Separat kjøkken m/integrerte hvitevarer

Praktisk "sovealkove"

Delikat flislagt bad m/ opplegg for vaskemaskin

Kjellerbod for lagring

Kort vei til off.kom

Ingen fellesgjeld



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	23
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	63
Energiattest	108
Nabolagsprofil	115
Budskjema	123















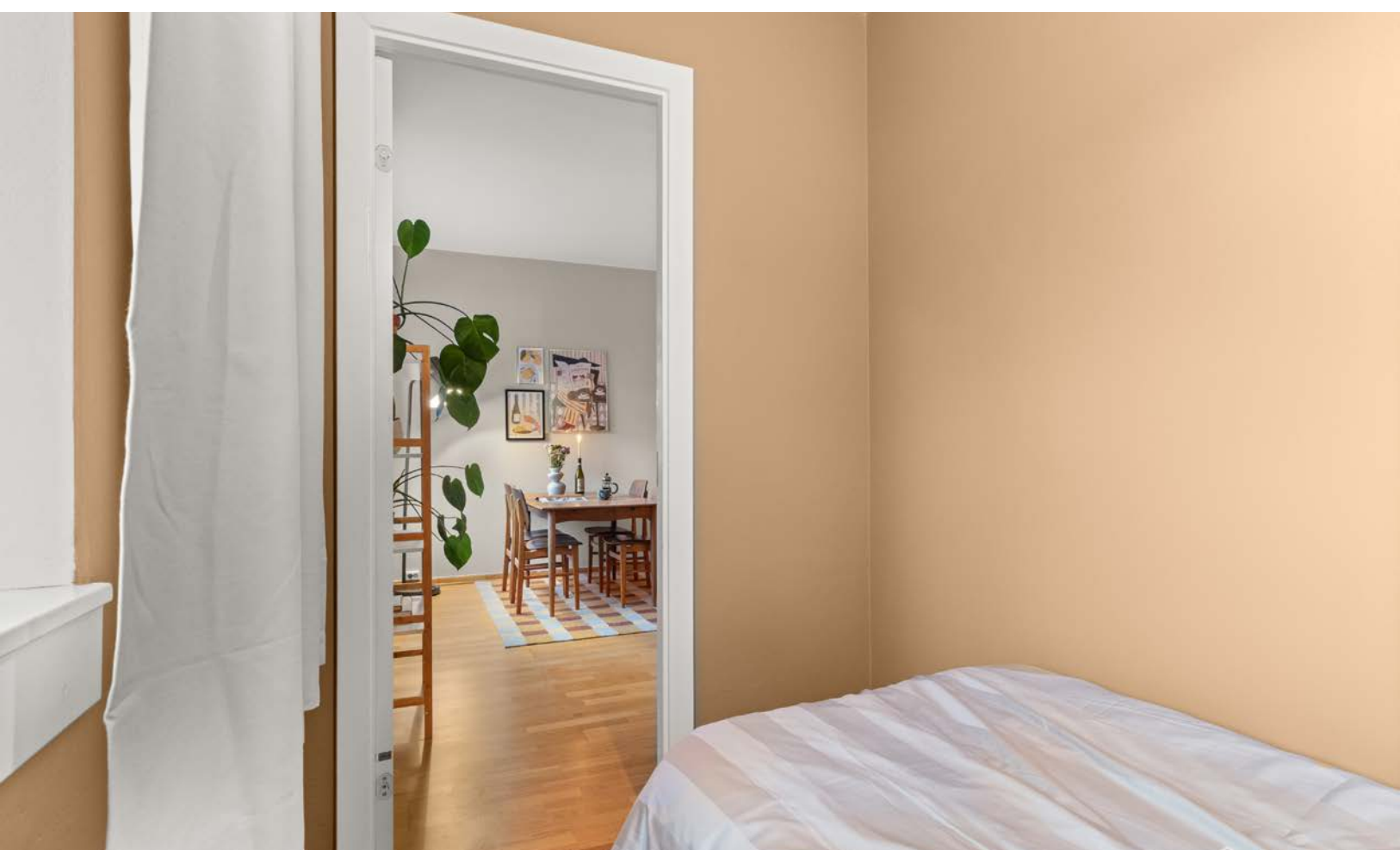






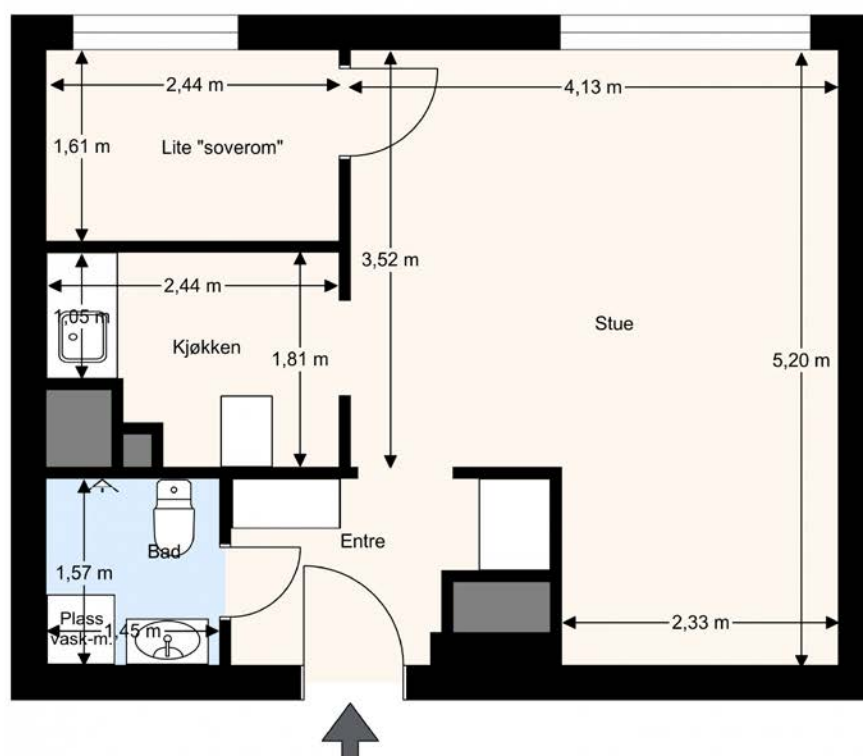








Rune Kristiansen Takst AS
Sars Gate 12. Seksjon nr: 4. Oppdrag nr: 2025213



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 34 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 38 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 34 m² Bad, entre, stue, kjøkken og lite "soverom".

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i stue på ca. 271 cm.

Rommenes bruk på befaringsdagen er avgjørende for hva rommene benevnes/ beskrives som i rapporten.

Det tas ved arealmåling ikke hensyn til hva rommene er byggemeldt til, eller om rommene kan være i strid med byggeforskriftene.

Byggeforskriftene og målereglene for oppmåling av rom, er ikke sammenfallende, og rom kan derfor være tatt med som f.eks. et soverom, selv om det ikke tilfredsstiller formelle krav til rom for varig opphold som soverom, kontor m.m.

I denne leiligheten er opprinnelig kjøkken avdelt med et lite "soverom". Dette rommet tilfredsstiller ikke volum-krav til rom for varig opphold, f.eks. soverom. Rom for varig opphold skal ha tilstrekkelig dagslys. Kjøkkenet er et rom som er definert som et rom for varig opphold. Det bemerkes da at kjøkkenet med dagens løsning ikke har vindu eller dagslys, og tilfredsstiller derfor ikke dagslyskrav.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

160.7 m²

Beliggenhet

Leiligheten ligger i idylliske omgivelser på Sofienberg. Rundt boligen finner du store grøntarealer som strekker seg fra Ola Narr via Tøyenbadet og direkte inn i Tøyenparken. Pikniken kan tas rett utenfor din egen ytterdør, eller i parken. Det er ikke mange steder i byen hvor man har så umiddelbar nærhet til store og skjermede grøntarealer, med alle de rekreasjonsmulighetene det gir året igjennom. På vinteren trækkes det opp skiløyper, og det er fantastiske akeforhold på Ola Narr og i Tøyenparken.

Alt av servicetilbud rett rundt hjørnet

Nærmeste dagligvare er joker, som er søndagsåpen. Ellers er Kiwi og Rema 1000 ligger også like ved, og på livlige Tøyen torg er det bakeri, blomsterbutikk, apotek, oppgradert Deichman samt Biblio Tøyen - med adgang kun for barn mellom 10 og 15 år - samt en rekke spisesteder og livlige barer. På Carl Berner er det kjøpesenter med Coop Mega, Mester Grønn, apotek, Vinmonopol og Kaffebrenneriet. Her har du også 7-Eleven, Narvesen, Samson, grønnsakhandel og hyggelige småforretninger.

Et stort og etterlengtet løft for hele området er storstuen Carls på Carl Berner som åpnet dørene januar 2025. Dette er transformasjonen av den gamle verkstedhallen ved Carl Berner Torg. De har hatt mange spennende idéer for verkstedhallen, her ønskes det å skape et bygg som blir et levende og verdifullt tilskudd til lokalområdet Carl Berner, og som bidrar til å løfte området ytterligere. Carls er på nesten 3000kvm med store og små opplevelser. Carls tilbyr kafé & bar, restaurant, uteservering, vinbar, og to store arrangementsrom. Nå blir den gamle fabrikken igjen fylt med liv og røre, og vil gi puls til en bydel av Oslo i enorm vekst.

Området kan by på flere parker og grønne rekreasjonsmuligheter

Det er mange flotte grøntområder i umiddelbar nærhet. Tøyenparken er det perfekte sted på sommeren for grilling og sol og et yndet sted for barn og voksne. Fra toppen av parken er det utsikt over byen og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. Nye Tøyenbadet sto ferdig 2025. Byens fineste park, Botanisk hage, er det naturlige førstevalget, da den ligger få sekunder unna. Hagen har 5500 forskjellige planteslag, samlet siden etableringen i 1814. Tøyen hovedgård og Naturhistorisk museum, med Geologisk museum og Zoologisk museum, ligger i Botanisk hage. Det er også her du finner Nordens første utstillingshus om klima og klimaendringer, åpnet i 2020. Kampen park, med sin storslåtte utsikt og unike stemning er ikke langt unna. Sofienbergparken er også populær om sommeren. I tillegg er det store grøntområder

langs Akerselva med fine turmuligheter. Sjøbadet ytterst på Sørenga har blitt en populær badeplass i sommerhalvåret og ligger en liten sykkeltur unna med bysykkel. Stativ finnes like utenfor blokken.

Restaurant- og uteliv

Området har meget variert tilbud av spisesteder i alle kategorier, fra folkelige pizzarestauranter og puber til kritikerroste restauranter. Løkka som er kjent for sitt pulserende kultur- og uteliv, ligger innen gangavstand fra leiligheten. Her finner du spennende kaféer og restauranter - blant annet Munchies, Delicatessen, Koie ramen, hot temper, Le Benjamin bar og Trattoria Popolare. Herfra er det kort vei til en rekke utesteder som blant annet Parkteatret. Liker man å gå på bruktmarked, arrangeres dette hver søndag i Birkelunden. Søndagsmarkedet på Blå og Mathallen ved Vulkan er også verdt et besøk. Videre anbefales Postkontoret med bar og scene på Tøyen. Mellom Grønlands gater ligger Teaterplassen, som tilbyr kaffebarer, spisesteder og hyggelig uteservering. Det er kort vei til Bjørvika og Sørenga som har en rekke spisesteder i toppklasse.

Treningsmuligheter i umiddelbar nærhet

For den som ønsker å trene innendørs, finnes blant annet Fresh Fitness og Sats. Nye Tøyenbadet sto ferdig 2025 med både innen- og utendørs basseng. Utomhus byr nærområdet på minigolf, fotballbaner, sandvolleyballbane og tennisbaner. Trappene i Tøyenparken har også blitt et populært sted for tøffe intervalløkter. For øvrig, i en 15-minutters radius på sykkel er svært mye av Oslo tilgjengelig fra leiligheten. Med elsykkel blir du heller ikke svett på vei til jobb. I 2018 har det kommet sammenhengende, oppgraderte og nymalte sykkelfelt fra leiligheten til Akerselva, som gjør sykkelforbindelsen til sentrum svært god.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

- Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 år), 4 min gange
- Sofienbergparken barnehage (1-5 år), 5 min gange
- Rodeløkka barnehage (1-5 år), 6 min gange

Skolekrets

- Lakkegata skole (1-7 kl.), 2 min gange
- Vahl skole (1-7 kl.), 6 min gange
- Tøyen skole (1-7 kl.), 11 min gange
- Sofienberg skole (8-10 kl.), 3 min gange

- Frydenberg skole (8-10 kl.), 23 min gange
- Hersleb videregående skole, 5 min gange
- Elvebakken videregående skole, 13 min gange

Offentlig kommunikasjon

- Lakkegata skole trikkeholdeplass, 1 min gange
- Sars' gate bussholdeplass, 3 min gange
- Tøyen T-banestasjon, 11 min gange
- Tøyen stasjon, 14 min gange
- Oslo S, 20 min gange

Bygningssakkyndig

Rune Kristiansen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokkbebyggelse oppført i 1939.

Grunnmur: Støpt betong.

Yttervegger: Yttervegger i støpt betong/murverk, utvendig forblendet med spekket tegl.

Yttertak: Flatt tak tekket med papp/folie.

Etasjeskillere: Støpte betongdekker.

Vinduer

Vinduer fra 2012 med 2-lags isolerglass.

Entredør

Brann- og lydklassifisert entredør. EI 30, 39 dB klassifisert dør. Fra 2012.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Rune Kristiansen Takst AS teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært

Elektroinstallatør

Arbeid utført av M-TEK AS

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?

Sporveien skal oppgradere Trondheimsveien mellom Nybrua og Sinsenkrysset holdeplass. Arbeidet er planlagt å

starte i andre halvdel av 2026, og være ferdig i 2028.

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?

Det var rotter i bakgården i 2023 og 2024, men disse er fjernet.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og fremstår som lys, hyggelig og funksjonell med en planløsning som utnytter arealet på en god måte.

Entré

Entréen ønsker velkommen hjem og gir et ryddig og innbydende førsteinntrykk. Her er det god plass til yttertøy og sko, og en romslig garderobeløsning gir praktiske oppbevaringsmuligheter. Entréen binder boligen fint sammen og gir enkel adkomst til de øvrige rommene.

Stue

Stuen fremstår som lyst og luftig med en åpen utforming som gir en god romfølelse. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir et åpent utsyn. Parkettgulv og tidsriktige fargevalg skaper et helhetlig og innbydende uttrykk. Rommet rommer både en hyggelig sofakrok og en naturlig spiseplass. Sofakroken er plassert på en lun og skjermet måte og egner seg godt til avslapning og sosialt samvær. Spisebordet finner sin ideelle plass i en naturlig del av rommet, med god tilknytning til kjøkkenet, noe som gir rom for både hverdagsmåltider og hyggelige middager.

Kjøkken

Kjøkkenet er funksjonelt og gjennomført, med en praktisk planløsning som utnytter plassen godt. Innredningen har hvite fronter og benkeplate i tre som gir et tidløst og varmt uttrykk. Dekorative fliser gir kjøkkenet et personlig preg og skaper en fin kontrast til de lyse overflatene. Det er godt med skap- og benkeplass, og kjøkkenet er utstyrt med komfyr, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Rom benyttet som soverom

Boligen disponerer et separat rom som i dag er innredet og benyttet som soverom. Rommet har plass til seng og tilhørende møblement, og vindu gir naturlig lysinnslipp. Rommet er malt i en behagelig oransjetone som harmonerer fint med parkettgulvet og gir en lun atmosfære. Rommet egner seg godt som soveplass, gjesterom eller hjemmekontor.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at rommet ikke er godkjent som soverom, da det ikke oppfyller volumkrav.

Bad

Badet er flislagt og fremstår som pent og velholdt. Det ble rehabilitert i regi av sameiet

i 2006. I tillegg ble gulvfliser og elektrisk gulvvarme oppgradert i 2020. Badet inneholder dusj, toalett, servant med innredning, speilskap samt opplegg og plass til vaskemaskin. En funksjonell løsning som gir god komfort i hverdagen.

Bod

Leiligheten disponerer en egen kjellerbod som gir praktisk oppbevaringsplass for sesongutstyr og øvrige eiendeler.

Boligens særpreg

Boligen oppleves som koselig og arealeffektiv, med en åpen stue som gir en hyggelig romfølelse og en innbydende sofakrok. Store vindusflater gir godt lysinnslipp og et åpent utsyn. Beliggenheten kombinerer det beste av byliv og grønne omgivelser, med Botanisk hage og Sofienbergparken like i nærheten, samt kort vei til Grünerløkka, Markveien og et bredt utvalg av kaféer og restauranter.

Standard

Kjøkken

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.

Fronter: Hvite/glatte fronter.

Benkeplate: Eik benkeplate.

Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.

Opplegg for oppvaskmaskin, smal type.

Kullfilterventilator.

Kjøkkeninnredningen ble montert av tidligere eier i ca. 2006.

Bad

Dusj, gulvstående klosett, servant, baderomsinnredning, speilskap, og plass for vaskemaskin.

Takoverflater

Malte flater.

Nymalt tak i stue.

Veggoverflater

Malte flater.

Gulvoverflater

Vinylbelegg i entre.

Parkett i øvrige rom.

Innerdører

Hvite/glatte dører.

Garderobe

IKEA garderobeskap i entre. Originalt skap i entre med hvor front er byttet.

Vannrør (stoppekran)

Hvor er stoppekran montert: Oppe bak luke i tak i bad.

Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon:

Tilluft til boligen: Veggventil i yttervegg i stue for tilluft til leiligheten.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Ja.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja.

Er det luftespalte i dør til bad: Ja.

Varmtvannsbereder

Felles varmtvann i sameiet.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap plassert i trappeoppgang.

Hovedsikringer: 40 amp. automatsikring.

Sikringer: Automatsikringer.

Kurser:

10 amp: 1 stk.

16 amp: 2 stk.

El-anlegg: Dels skjult, dels åpent el-anlegg i leiligheten.

Ingen arbeider er utført i leiligheten i selgers eiertid.

forhold om hva som er gjort av el-arbeider tidligere, er ikke kjent.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Innerdører

Årsak / Konsekvens:

Innerdør til bad er fra byggeåret, og har brukslitasje på dører/karmer/hengsler/låskasser.

Døren fungere med dagens bruk, men vurderes til TG-2.

Konsekvens: Forholdet er i hovedsak av kosmetisk betydning.

Hva som evt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

Avtrekk - Kjøkken

Årsak / Konsekvens:

I følge NS3600, skal bruk av kullfilterventilator alltid bemerkes med TG-2.

Konsekvens: I blokker av denne type er det ikke mulig/lovlig med andre løsninger en kullfilterventilator.

Radon

Årsak / Konsekvens:

Så langt jeg kjenner til, er det ikke utført radonmålinger i denne boligen. I følge Radon-kart (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>), ligger denne bygningen i et område som normalt har moderat til lave verdier. Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

Ventilasjon

Årsak / Konsekvens:

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon. Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger. Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler. Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2. Konsekvens ventilasjon generelt: Man må være klar over at denne type ventilasjon, ikke har samme effekt som dagens løsning med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Det er ikke lufteventil i yttervegg i lite "soverom". Disse ser ut til å være tettet/blendet i yttervegg.

Konsekvens: Manglende tilluft kan påvirke inneklimate/luftutskifting. Lufting må gjøres via vindu.

Vannbåren varme

Årsak / Konsekvens:

TG-2 settes for anlegget og radiatorene/regulatorenes alder. Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Konsekvens: Det er foreløpig ingen vesentlig konsekvens da det ikke er registrert eller opplyst om lekkasjer.

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Det blir satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet elkontroll. Avvik som utløser TG-2: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for utførte elarbeider.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes

oppgraderinger av el-anlegg.

Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evt. er utført.

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold har fått TG3.

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.

Parkering

Beboerparkering til sone D rett utenfor (Blytts gate), med el-ladere.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

SP1429268.6.1

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Eldre radiator i stuen tilkoblet felles varmeanlegg.

Energikarakter

F

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 850 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 916 966

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 667 865

Formuesverdi sekundær år

2023

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

550/10000

Felleskostnader inkluderer

Oppvarming og varmtvann

Eiendomsskatt og kommunale avgifter

Forsikringspremier

Vedlikehold utvendig, herunder innvendige fellesarealer

Vaktmester og renhold

Strøm til fellesarealer

Gårdsbestyrelse

Andre omkostninger vedr. gårdens normale drift, herunder ekstraordinære omkostninger ved skade og lignende.

Renter og avdrag på eventuell fellesgjeld.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 637

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Ingen langsiktig lån. Lånet i sameiet er nettopp nedbetalt av de seks seksjonseierne som innbetalte resterende del av sine andeler i slutten av oktober. Andel fellesgjeld er derfor redusert til kr 0,- pt.

Andel fellesformue

Kr 1 958

Andel fellesformue dato

31.12.2024

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

Sameiet har p.t. ingen lån.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Fra husordensreglene: 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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Phm Forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 229, bruksnummer 114, seksjonsnummer 4 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:

301/229/114/4:

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 GJELDENDE
LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

05.11.2025 - Dokumentnr: 1339823 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners AS
Org.nr: 987 883 944
Elektronisk innsendt

15.07.1985 - Dokumentnr: 42719 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 550/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 14 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 19.03.1938.

Det er utstedt ferdigattest på utskifting av røropplegg ved rehabilitering av 14 våtrom
datert 18.06.2007.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.03.1938.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Eiendommen følger kommuneplan med formål "Fellesområde - uteareal/byggeområde for bolig (delvis under terreng)". Etter reguleringsbestemmelser S-4603, vedtaksdato 28.09.2011. Se reguleringsbestemmelser.

Sporveien har nylig varslet at de skal oppgradere Trondheimsveien mellom Nybrua og Sinsenkrysset holdeplass. Arbeidet er planlagt å starte i andre halvdel av 2026, og være ferdig i 2028.

Adgang til utleie

Fra vedtektene:

Utleie av seksjonen 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.

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.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

96 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

97 600 (Omkostninger totalt)

108 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

111 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 947 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 958 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 961 300 (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 97 600

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.

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. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg 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 14 millioner kroner. 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

0 Digital, algoritmebasert annonsering kr 7990,-

3 000 Garantipremie/inneståelse

2 490 Kommunale opplysninger

19 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
24 900 Tilretteleggingsgebyr
4 490 Visninger/overtagelse per stk.
6 385 Eierskiftegebyr forretningsfører
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører

Totalt kr: 125 350

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 44 900,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Lars Berge
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
lars.berge@aktiv.no
Tlf: 489 92 004

Ansvarlig megler bistås av

Lars Berge
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
lars.berge@aktiv.no
Tlf: 489 92 004

Theodor August Belle Skaar
Eiendomsmeglerfullmektig
theodor.belle@aktiv.no
Tlf: 467 60 512

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

05.01.2026

Vedlegg

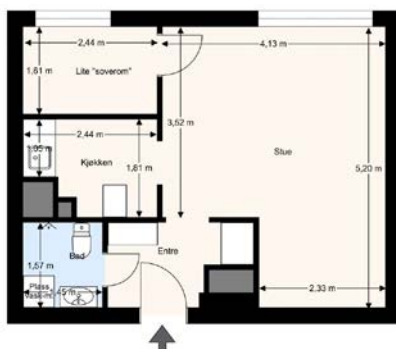
Tilstandsrapport - NS 3600

Sars' gate 12

0562 Oslo

Gnr: 229 Bnr: 114 Snr: 4

Rune Kristiansen Takst AS
Sars Gate 12, Seksjon nr: 4, Oppdrag nr: 2025213



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann i henhold til lov om eiendomsmegling

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gir ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRUPP-kontor, vil innmøbler og kjøleskapet m.m. være medregnet, etter gjeldende målerregler.
Planskissen er ikke målestav og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Takstingeniør
Rune Kristiansen

Rapport kode: 560557
Opprettet: 09.12.2025
Utskrift: 16.12.2025



Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelser skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelser. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres



Premisser og forutsetninger

Premisser

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Rapporten er ikke en fullverdig rapport i henhold til NS-3600 og dens omfang.

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til en hver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

Direktoratet for byggekvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.

Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden (NS-3600) ikke benyttet.

Takstingeniøren 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.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.

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, innfellede downlights 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.

Vurdering mot byggeår :

Takstingeniøren vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på oppføringstidspunktet for bygget.

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

Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/ autorisasjon på området.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstingeniøren 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.

RAPPORTENS GYLDIGHET:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Sars' gate 12

0562 Oslo

Gnr.: 229 Bnr.: 114 Snr.: 4

Bygningsansvarlig:
Rune Kristiansen
Opprettet: 09.12.2025
Utskrift: 16.12.2025

Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Hvis rapporten er eldre enn dette, det skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
0 stk

TG 1
14 stk

Vinduer og ytterdører

Vinduer
Entredør

Bad

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

Takoverflater
Veggoverflater
Gulvoverflater
Garderobe

Kjøkken

Innredning
Rør-opplegg

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - / stoppekran

Vannrør (stoppekran)

TG 2
7 stk

Bad

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Innvendige overflater

Innerdører

Kjøkken

Avtrekk

Radon

Radon

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Sars' gate 12

0562 Oslo

Gnr.: 229 Bnr.: 114 Snr.: 4

Bygningsansvarlig:
Rune Kristiansen
Opprettet: 09.12.2025
Utskrift: 16.12.2025

Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Tekniske anlegg, VVS-anlegg - / oppvarming

Vannbåren varme

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - / ventilasjon

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 3
0 stk

TG IU
1 stk

Bad

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Christine Røsand Dalseng

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Christine Røsand Dalseng

Besiktigelsesdato: 10.12.2025

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdrag: 2025213

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Sars' gate 12, 0562 Oslo

Kommunnr: 0301

Kommune: Oslo

Gnr	Bnr	Snr
229	114	4

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Christine Røsand Dalseng
Borettslaget / sameiets navn: Sameiet Sarsgt. 12



Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring		Selger egenerklæring er fremvist takstmannen. Denne vil være en del av salgsprospektet, og blir ikke vedlagt rapporten.
Selger		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.
Forretningsfører		Opplysninger vedr. boligselskapet/borettslaget/sameiet er oppgitt av forretningsfører.
Eiendomsverdi AS		Opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS
Byggeår		I følge EDR.

Tomteopplysninger

Kommentar til tomteopplysninger

Ikke relevant for denne rapporten.



Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Byggeår

1939

Kommentar til bygning

-Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

- Blokkbebyggelse oppført i 1939.
- Grunnmur: Støpt betong.
- Yttervegger: Yttervegger i støpt betong/murverk, utvendig forblendet med spekket tegl.
- Yttertak: Flatt tak tekket med papp/folie.
- Etasjeskillere: Støpte betongdekker.

- Sameiet utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen.
- Alle badene i sameiet ble rehabilitert i 2006.

-For nærmere opplysninger om utført og planlagt vedlikehold, se årsberetningen, eller sameiets hjemmeside hvis de har.

-Kjøper bør settes seg inne i sameiets vedtekter for opplysninger om vedlikeholdsansvar for eier og for selskapet.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og og er ikke omfattet av denne rapporten.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.



Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Leilighet

Areal skjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
	34	34	

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom

Kommentar til arealopplysninger

Det blir kun gitt opplysninger om totalt areal for P-rom og S-rom.
Hvilke rom som er P-rom eller S-rom blir derfor ikke opplyst.



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e
2. etg.	34	
Kjeller		4
Sum:	34	4
Sum BRA:	38	

Romfordeling

Etasje	Romtype
2. etg.	BRA-i: Bad, entre, stue, kjøkken og lite "soverom".
Kjeller	BRA-e: Kjellerbod

Kommentar til arealopplysninger

Takhøyde i stue på ca. 271 cm.

Rommenes bruk på befaringsdagen er avgjørende for hva rommene benevnes/beskrives som i rapporten. Det tas ved arealmåling ikke hensyn til hva rommene er byggemeldt til, eller om rommene kan være i strid med byggeforskriftene.

Byggeforskriftene og målereglene for oppmåling av rom, er ikke sammenfallende, og rom kan derfor være tatt med som f.eks. et soverom, selv om det ikke tilfredsstiller formelle krav til rom for varig opphold som soverom, kontor m.m.

I denne leiligheten er opprinnelig kjøkken avdelt med et lite "soverom".

Dette rommet tilfredsstiller ikke volum-krav til rom for varig opphold, f.eks. soverom.

Rom for varig opphold skal ha tilstrekkelig dagslys.

Kjøkken er et rom som er definert som et rom for varig opphold.

Det bemerkes da at kjøkken med dagens løsning ikke har vindu eller dagslys, og tilfredsstiller derfor ikke dagslyskrav.



Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer

Vinduer fra 2012 med 2-lags isolerglass.

TG 1

Entredør

Brann- og lydklassifisert entredør. EI 30, 39 dB klassifisert dør. Fra 2012.

Kommentar til mindre/moderate avvik som faller innunder TG-1: Det er antydning til noe gyng i dørterskel.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet ble totalrehabilitert i regi av sameiet i 2006 med bl.a. nytt sluk og membraner, elektrisk gulvvarme, fliser og sanitærutstyr m.m.
I dette badet ble det i 2020 lagt nye gulvfliser og gulvvarme.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Fliser fra 2006. Det ble lagt nye gulvfliser i 2020.

Elektrisk gulvvarme: Det ble lagt ny gulvvarme i 2020.

TG 1

Overflater - Vegger

Fliser fra 2006.

TG 1

Overflater - Himling

Malte flater.

**TG 2****Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.
Er det fall på gulvet for øvrig: Ja.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant gulvmembran ved dør.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 30 mm.

Type sluk: Plastsluk.

Er det synlig membranmansjett:
Er det klemring på sluket: Ja.
Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.

Gulvmembran: Sveiset banemembran.
Membranens alder: 2006.

Veggmembraner: Smøremembraner.
Membranens alder: 2006.

Årsak / Konsekvens:

Gulv sveiset membran: Vurdering basert på alder.
Sveiset banemembran har en forventet brukstid på ca. 30-40 år. Sveiset banemembran som er over 20 år, vil bli vurdert til TG-2.
Gulvmembranen er nå ca. 19 år gammel, og blir da vurdert til TG-1.

Vegger: Vurdering basert på alder.
Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år.
Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.
Membranen er nå ca. 19 år gammel.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens da det ikke er opplyst om lekkasjer. Man må være klar over membranens alder.

TG 1**Avløp og vannrør**

Rør-opplegg: Åpne forkrommede. Ført til samlestock, plassert i tak i badet.

Kontroll av rør-opplegg krever spesialkompetanse.
Vurderingen gjøres visuelt og ut i fra alder.

Det er ikke opplyst om lekkasjer, og rør-opplegg fra badet blir da vurdert til TG-1.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Dusj, gulvstående klosett, servant, baderomsinnredning, speilskap, og plass for vaskemaskin.

**TG IU****Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg inn mot naboileilighet og mot kjøkken.

I tillegg er veggene i murkonstruksjon.

Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til dette.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.

Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

Innvendige overflater**Vurdering / Avvik****TG 1****Takoverflater**

Malte flater.

Nymalt tak i stue.

TG 1**Veggoverflater**

Malte flater.

Ingen vesentlig avvik ut over normal brukslitasje registrert. Veggene blir da vurdert til TG-1.

TG 1**Gulvoverflater**

Vinylbelegg i entre.

Parkett i øvrige rom.

Kommentar på mindre/moderate avvik, som faller inn under TG-1. Gulvene har normal brukslitasje ut i fra alder.

TG 2**Innerdører**

Hvite/glatte dører.

Årsak / Konsekvens:

Innerdør til bad er fra byggeåret, og har brukslitasje på dører/karmer/hengsler/låskasser.

Døren fungerer med dagens bruk, men vurderes til TG-2.

Konsekvens: Forholdet er i hovedsak av kosmetisk betydning.

Hva som evt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

TG 1**Garderobe**

IKEA garderobeskap i entre. Originalt skap i entre med hvor front er byttet.



Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Innredning

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.
Fronter: Hvite/glatte fronter.
Benkeplate: Eik benkeplate.
Oppvaskkum: Nedefelt oppvaskkum.
Opplegg for oppvaskmaskin, smal type.
Kullfilterventilator.

Kjøkkeninnredningen ble montert av tidligere eier i ca. 2006.

For kjøkkeninnredninger blir kun vesentlige feil beskrevet/kommentert.
Det kan derfor være mindre forhold som ikke blir bemerket.
Kjøkkeninnredningen har kun normal brukslitasje, og vurderes til TG-1, selv om det er snart 20 år.

Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt over kokesone: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før dette var et krav.
Det er ikke krav til å oppgradere dette til dagens regelverk, men på generelt grunnlag anbefales det alltid at dette monteres av sikkerhetsgrunner.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for dette forholdet.

automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før dette var et krav.
Det er ikke krav til å oppgradere dette til dagens regelverk, men på generelt grunnlag anbefales det alltid at dette monteres av sikkerhetsgrunner.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for dette forholdet.

TG 1

Rør-opplegg

Rør-opplegg med åpne og forkrommede rør.
Disse er ført i gjennom vegg til bad med rør i rør opplegg.

Kontroll av rør-opplegg krever spesialkompetanse.
Vurderingen gjøres visuelt og ut i fra alder.
Det er ikke opplyst om lekkasjer, og rør-opplegg blir da vurdert til TG-1.

TG 2

Avtrekk

Er det montert ventilator over kokesone: Ja, kullfilterventilator.
Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved matlaging: Nei.

Årsak / Konsekvens:

I følge NS3600, skal bruk av kullfilterventilator alltid bemerkes med TG-2.
Konsekvens: I blokker av denne type er det ikke mulig/lovlig med andre løsninger en kullfilterventilator.

**Rom for varig opphold / branntekniske forhold**

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Forholdene for disse spørsmålene skal vurderes/beskrives.
Evt. avvik skal ikke utløse en tilstandsgrad.

Vurdering / Avvik**Rømningsvei**

Er det påvist avvik i rømningsmulighet for boenheten? Nei.

Dagslysflate

Er det avvik ned dagslys/lysinnslipp i rom for varig opphold? Ja.
Det er ikke dagslys i kjøkken.

Takhøyde

Det skal i følge gjeldende instruks, beskrive om det er takhøyde under 220 cm.
Er det avvik i forhold til takhøyde. Nei.

Sikkerhet

RØYK/BRANNVARSLINGVARSLING:

Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen? Ja.

BRANNSLUKKING:

Er det brannslukkingsutstyr i boligen? Ja.

BRANNCELLEINNDELING:

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Nei.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 bq/m3. Anbefalt tiltaksgrense er 100 bq/m3

Vurdering / Avvik**TG 2****Radon**

Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.
Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med TG-2.
Dette skal gjøres i boliger som ligger til og med 2. etg. over bakkeplan.
Det anbefales alltid at målinger utføres.

Årsak / Konsekvens:

Så langt jeg kjenner til, er det ikke utført radonmålinger i denne boligen.

I følge Radon-kart (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>), ligger denne bygningen i et område som normalt har moderat til lave verdier.

Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg / stoppekran**

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik**TG 1****Vannrør (stoppekran)**

Hvor er stoppekran montert: Oppe bak luke i tak i bad.
Alder blir lagt til grunn for vurderingen: TG-1.

Stoppekran: Det bemerkes at etter dagens krav, skal en stoppekran være lett tilgjengelig.

Stoppekranner plassert i tak, er ikke vurdert å være lett tilgjengelig.

Det er ikke krav om å oppgradere mot dagens regelverk, men forholdet blir kommentert.

Det er ikke krav om om å oppgradere dette forholdet, og det skal ikke settes tilstandsgrad for dette.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg / avløpsrør

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar.
Disse ble byttet i 2006.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg / ventilasjon

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik**TG 2****Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Naturlig oppdriftsventilasjon:

Tilluft til boligen: Veggventil i yttervegg i stue for tilluft til leiligheten.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Ja.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja.

Er det luftespalte i dør til bad: Ja.

Måling av effekt på ventilasjonsanlegget er ikke en del av denne rapporten.

Årsak / Konsekvens:

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.

Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.

Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens ventilasjon generelt: Man må være klar over at denne type ventilasjon, ikke har samme effekt som dagens løsning med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Det er ikke lufteventil i yttervegg i lite "soverom". Disse ser ut til å være tett/blendet i yttervegg.

Sars' gate 12

0562 Oslo

Gnr.: 229 Bnr.: 114 Snr.: 4

Bygningsansvarlig:

Rune Kristiansen

Opprettet: 09.12.2025

Utskrift: 16.12.2025

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO

E-post: rune@runekristiansentakst.no

Telefon: 90923760



Konsekvens: Manglende tilluft kan påvirke inneklime/luftutskifting.
Lufting må gjøres via vindu.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg / oppvarming

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

Varmtvannsbereder

Felles varmtvann i sameiet. Dette vil da falle inn under selskapets vedlikeholdsansvar og blir ikke vurdert i denne rapporten.

TG 2

Vannbåren varme

Eldre radiator i stuen tilkoblet felles varmeanlegg.
Regulator er byttet.

Årsak / Konsekvens:

TG-2 settes for anlegget og radiatorene/regulatorenes alder.
Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen vesentlig konsekvens da det ikke er registrert eller opplyst om lekkasjer.



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Dette er en forenklet beskrivelse av el-anlegg, 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. Den bygningssakkyndig har verken kompetanse, autorisasjon eller lov til å foreta en tilstandsvurdering av et el-anlegg eller sette en tilstandsgrad.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet beskrivelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap plassert i trappeoppgang.
Hovedsikringer: 40 amp. automatsikring.
Sikringer: Automatsikringer.
Kurser:
10 amp: 1 stk.
16 amp: 2 stk.

El-anlegg: Dels skjult, dels åpent el-anlegg i leiligheten.
Ingen arbeider er utført i leiligheten i selgers eiertid.
forhold om hva som er gjort av el-arbeider tidligere, er ikke kjent.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?		Ukjent.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Ukjent.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Det er gjort el-arbeider i regi av tidligere eier. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for disse arbeidene.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ukjent.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	

Sars' gate 12

0562 Oslo

Gnr.: 229 Bnr.: 114 Snr.: 4

Bygningsansvarlig:
Rune Kristiansen
Opprettet: 09.12.2025
Utskrift: 16.12.2025

Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Det anbefales alltid en utvidet el-kontroll, da takstmannen ikke har autorisasjon til å utføre kontroll/tilstandsvurdering av et el-anlegg.

Vurdering / Avvik

TG 2

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Det blir satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet el-kontroll.

Avvik som utløser TG-2: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for utførte el-arbeider.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.

Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evt. er utført.

Sars' gate 12

0562 Oslo

Gnr.: 229 Bnr.: 114 Snr.: 4

Bygningsansvarlig:

Rune Kristiansen

Opprettet: 09.12.2025

Utskrift: 16.12.2025

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO

E-post: rune@runekristiansentakst.no

Telefon: 90923760



Bilder



Sikringskap.

Signatur

Signatur

OSLO - 16.12.2025

Sted - Dato

TAKSTINGENIØR RUNE KRISTIANSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006250154	
Selger 1 navn	
Christine Røsand Dalseng	
Gateadresse	
Sars' gate 12	
Poststed	Postnr
OSLO	0562
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	21437481

Document reference: 1006250154

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Elektroinstallatør

Arbeid utført av

M-TEK AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sporveien skal oppgradere Trondheimsveien mellom Nybrua og Sinsenkrysset holdeplass. Arbeidet er planlagt å starte i andre halvdel av 2026, og være ferdig i 2028.

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var rotter i bakgården i 2023 og 2024, men disse er fjernet.

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1006250154

Tilleggskommentar

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006250154

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christine Røsand Dalseng	af3c308077061ec97144d1 da664a1b32062c003e	10.12.2025 12:21:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006250154

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

Gabrielsen & Partners AS
Postboks 6503
0501 OSLO

Att.: Teoline Jakobsen

Deres ref.: 1006250154

Vår ref.: 072-1-04 Morten Henriksen

Oslo, Dato: 13.11.2025

Snr 04 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.:	04
Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring Norsk Avdeling Av
Utenlandsk Fo	
Polisenr.:	SP1429268.6.1
Eier:	Dalseng, Christine Røsand
Adresse:	Sars' gate 12, 0562 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	54 705
Andel formue pr 31.12.2024	1 958

Felleskostnader pr måned:

FELLESKOSTNADER	3 367,00
-----------------	----------

Totale felleskostnader pr. mnd:	3 367,00
---------------------------------	----------

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

Langsiktig gjeld:

Ingen langsiktig lån. Lånet i sameiet er nettopp nedbetalt av de seks seksjonseierne som innbetalte resterende del av sine andeler i slutten av oktober. Andel fellesgjeld er derfor redusert til kr 0,- pt.

Kontaktinformasjon

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

Andre opplysninger

Se [Lettstyrt](#).

Viktig informasjon til megler:

PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

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

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

Omkostninger:

Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6570,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2026 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Morten Henriksen /S/

Innkalling

Årsmøte 2025

Sameiet Sarsgate 12

Tidsrom	16. juni 18:00 - 19:00
Invitasjon sendt	06. jun. 15:45
Møteform	Fysisk
Møteleder	Tommy Gilen
Referent	Morten Henriksen
Protokollvitner	Ingeborg Roald Hussain Baydoun

Kommentar

Pane & Vino, Trondheimsveien 37

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.3. Møteleder

Tommy Gilen

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.4. Referent

Morten Henriksen

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.5. Protokollvitner

Ingeborg Roald, Hussain Baydoun

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav

Orienteringssak

2. Årsregnskap 2024 og budsjett 2025

Beskrivelse

Styrets innstilling: Regnskapet for 2024 godkjennes.

Budsjettet for 2025 tas til orientering.

Vedlegg

Årsoppgjørspakke - Sarsgt 12.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

3. Honorar til styret

Beskrivelse

Styret foreslår et totalt honorar på kr 40.000,- + AGA til intern fordeling blant styrets medlemmer.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

4. Innkommende saker

4.1. Kaldt vann i leilighet

Beskrivelse

Vi har slitt med ustabil temperatur og tidvis veldig kaldt vann i leiligheten siden vi flyttet inn i 2024, og funnet ut at problemet ikke ligger lokalt i vår leilighet. Derfor trengs det en undersøkelse av rørlegger for å se nærmere på dette. Håper dette kan bli sett nærmere på, da det til i perioder er svært ubeleilig.

Styrets svar:

Styret er allerede i gang med å undersøke saken.

Flertallskrav

Orienteringssak

5. Innløsning av IN-lån

Beskrivelse

Styret legger opp til innfrielse av IN-lånet i løpet av høsten 2025. Det er seks seksjonseiere som hver har cirka kr 44.000,- igjen som sin andel av IN-lånet.

Styret oppfordrer alle seksjonseiere som er med på IN-lånet om å vurdere om de kan innløse sin andel i løpet av høsten. Gi beskjed til styret eller forretningsfører dersom du ønsker å innfri din andel, så snart som mulig og senest 15. oktober 2025.

Flertallskrav

Orienteringssak

6. Valg

Styreleder

Velges på årsmøtet (For 1 år)

Styremedlem (3 til valg)

Velges på årsmøtet (For 1 år)

Varamedlem (2 til valg)

Velges på årsmøtet (For 1 år)

Protokoll

Årsmøte 2025

Sameiet Sarsgate 12

Tidsrom	16. juni 18:00 - 19:00
Invitasjon sendt	06. jun. 15:45
Møteform	Fysisk
Møteleder	Tommy Gilen
Referent	Morten Henriksen
Protokollvitner	Ingeborg Roald Hussain Baydoun

Kommentar

Pane & Vino, Trondheimsveien 37

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

Dagsordenen 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

Ingeborg Roald, Hussain Baydoun

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Ingeborg Roald og Hussain Baydoun ble valgt som protokollvitner.

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav

Orienteringssak

Kommentar

5 eiere var tilstede, hvorav en med to stemmer. En fullmakt. Totalt 6 stemmer.

2. Årsregnskap 2024 og budsjett 2025

Beskrivelse

Styrets innstilling: Regnskapet for 2024 godkjennes.

Budsjettet for 2025 tas til orientering.

Vedlegg

Årsoppgjørspakke - Sarsgt 12.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Morten Henriksen gjennomgikk årsregnskapet for 2024 og budsjettet for 2025.

Årsregnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent.

Budsjettet for 2025 ble tatt til orientering.

3. Honorar til styret

Beskrivelse

Styret foreslår et totalt honorar på kr 40.000,- + AGA til intern fordeling blant styrets medlemmer.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

4. Innkommende saker

4.1. Kaldt vann i leilighet

Beskrivelse

Vi har slitt med ustabil temperatur og tidvis veldig kaldt vann i leiligheten siden vi flyttet inn i 2024, og funnet ut at problemet ikke ligger lokalt i vår leilighet. Derfor trengs det en undersøkelse av rørlegger for å se nærmere på dette. Håper dette kan bli sett nærmere på, da det til i perioder er svært ubeleilig.

Styrets svar:

Styret er allerede i gang med å undersøke saken.

Flertallskrav

Orienteringssak

Kommentar

Styreleder redegjorde for saken. Styret jobber videre med saken i samarbeid med vaktmester.

5. Innløsning av IN-lån

Beskrivelse

Styret legger opp til innfrielse av IN-lånet i løpet av høsten 2025. Det er seks seksjonseiere som hver har cirka kr 44.000,- igjen som sin andel av IN-lånet.

Styret oppfordrer alle seksjonseiere som er med på IN-lånet om å vurdere om de kan innløse sin andel i løpet av høsten. Gi beskjed til styret eller forretningsfører dersom du ønsker å innfri din andel, så snart som mulig og senest 15. oktober 2025.

Flertallskrav

Orienteringssak

6. Valg

Styreleder

Velges på årsmøtet (For 1 år)

Vedtak

Tommy Gilen ble valgt som styreleder for 1 år.

Styremedlem (3 til valg)

Velges på årsmøtet (For 1 år)

Vedtak

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

Varamedlem (2 til valg)

Velges på årsmøtet (For 1 år)

Vedtak

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

Signaturer

Tommy Gilen /sign

17.06.2025 08:33

Ingeborg Roald /sign

17.06.2025 13:10

Hussain Baydoun /sign

17.06.2025 09:53

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: Inntømne 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	977 545	756 000	756 000
Kostnader					
Lønn	2	45 640	45 640	40 000	40 000
Kommunale avgifter		121 611	104 007	121 000	140 000
Strøm og varme		9 645	9 552	20 000	20 000
Andre driftskostnader	3	274 435	306 591	196 000	196 000
Vaktmester og renhold		69 763	63 030	66 000	67 000
Reparasjon og vedlikehold	4	5 233	0	20 000	20 000
Forretningsførsel og honorarer		45 339	45 409	50 000	50 000
Forsikring		55 245	52 218	57 000	65 000
Andre kostnader	5	26 359	27 117	27 000	27 000
Sum kostnader		653 270	653 565	597 000	625 000
Driftsresultat		238 995	323 981	159 000	131 000
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		453	737	0	0
Finanskostnader		39 506	39 125	33 000	40 000
Sum finans	6	-39 053	-38 388	-33 000	-40 000
Resultat		199 942	285 593	126 000	91 000

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

Björg 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
Innkreveing 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: _____ UNDERSKRIFT: _____

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 godkjennelse kan kun nektes når det er saklig grunn til det. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet til overprøvelse.

Godkjennelese 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 opptrinnsrett.

§ 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 utnyttningen 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.

Vedtak 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 musikk/legg 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 beboers 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 lufte 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.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

A. Stenberg & Søn Entreprenør AS v/ Gunnar Stenberg
Skovveien 35
0258 OSLO

Dato: **18 JUNI 2007**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200608665-19 Saksbeh: Pål Granberg
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SARS' GATE 12	Eiendom:	229/114
Tiltakshaver:	Sameiet Sars' gate 12	Adresse:	Sars' gate 12, 0562 OSLO
Søker:	A. Stenberg & Søn Entreprenør AS v/ Gunnar Stenberg	Adresse:	Skovveien 35, 0258 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

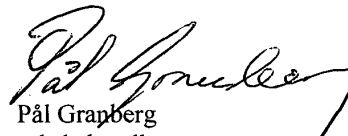
Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Storkunder, Team 1


Pål Ravensborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder


Pål Grapberg
saksbehandler

Kopi til:

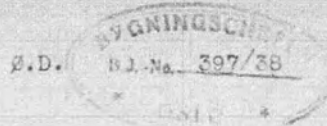
Sameiet Sars' gate 12, Sars' gate 12, 0562 OSLO

Brækhus Dege Eiendom AS v/ Mette Fyhn Nordeng, Postboks 1692 Vika, 0120 OSLO

Kvale & Co advokatfirma ANS v/ Kim Friis-Møller, Pb 1752 Vika, 0122 OSLO

ANMELDELSE.

8 bl. tegninger.



Opmålingschefen
Mott 15. MRS 1938

Duplikat I sendt Brandchefen.
" II " Helserådet.

Ekspedisjons-Dokument

angående vinningshus og garasjer

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

Innlevert 12. mars 1938.

Attestert

22/9 og 30/9 - 1952.

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

Oslo den 14-3-1938.

Reg. chefen fr. nr. _____

mott 21. MRS. 1938

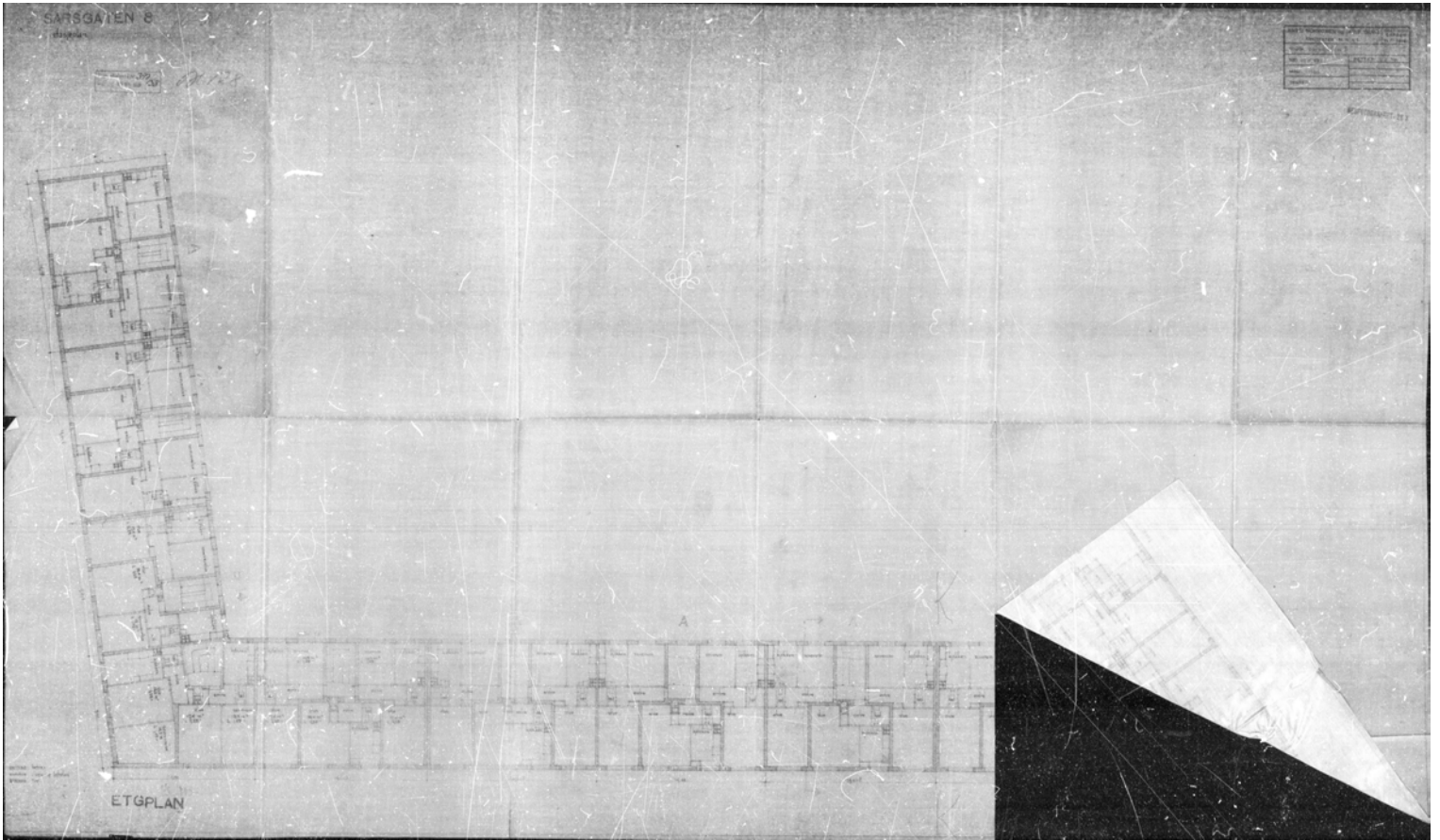
Sarsgate 8, vinningshus og garasjer
Bygningschefens anm. av 14/3-1938

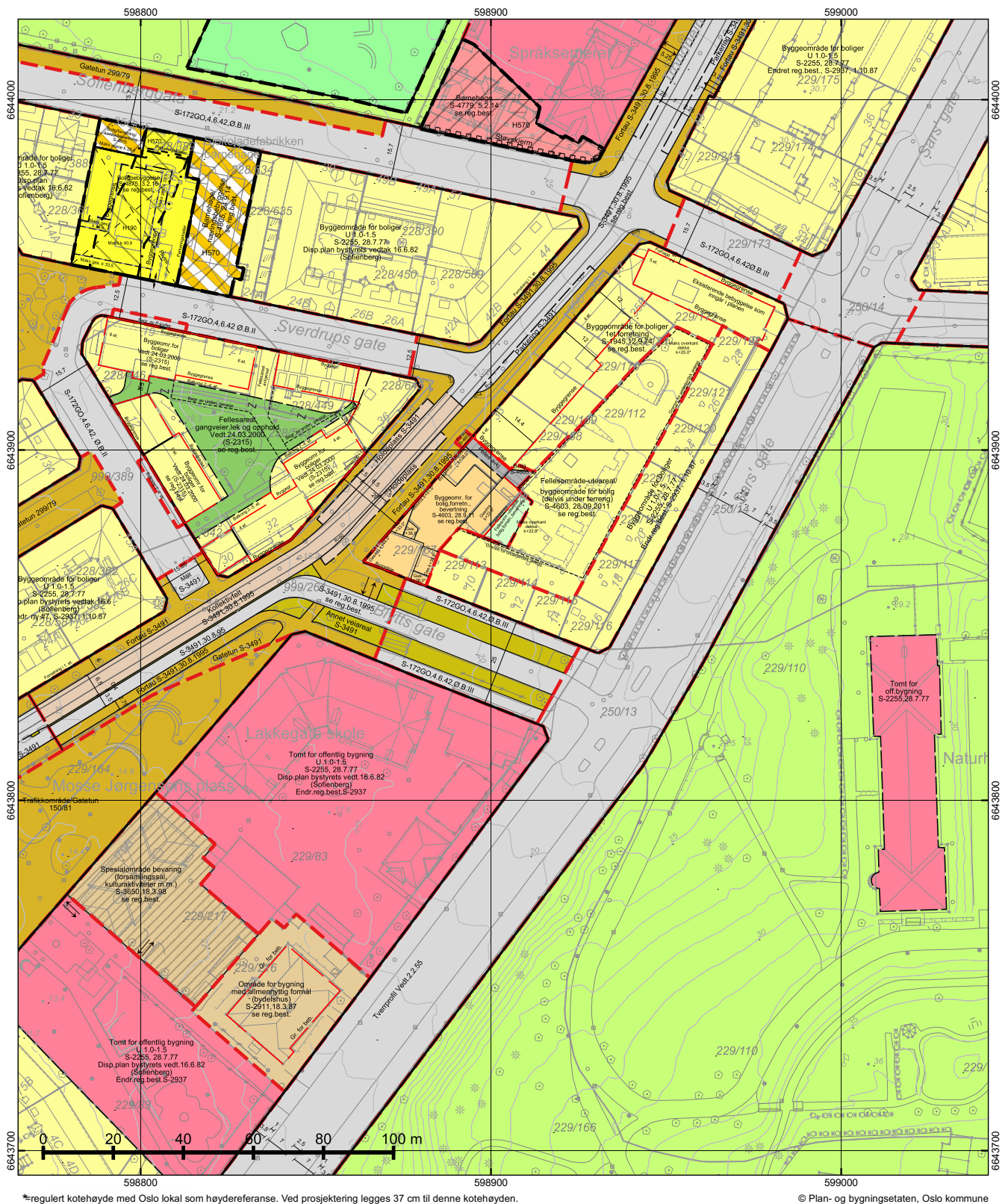
Oversendes herr reguleringschefen idet det meddeles:

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

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

Oslo opmålingsvesen, den 12. mars 1938





*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 04.11.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 149352/ 86521944

Adresse: Sars' gate 12

Gnr/Bnr: 229/114

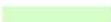
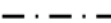
Deres ref.:

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	72 - Felles lekeareal		Underjordisk anlegg
	74 - Felles gårdsplass		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bebyggelse som inngår i planen
	140 - Bolig/forr./kontor		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Regulert stoyskjerm
	170 - Privat institusjon		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		Oppheving av eiendomsgrense
	312 - Fortau		Inn-/utkjøring
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		Avkjørsel
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	316 - Gatetun/gågate		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1161 - Barnehage		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	3040 - Friområde		
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpInfrastrukturGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	913 - Formålvavgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	932 - Regulert kant kjørebane		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		

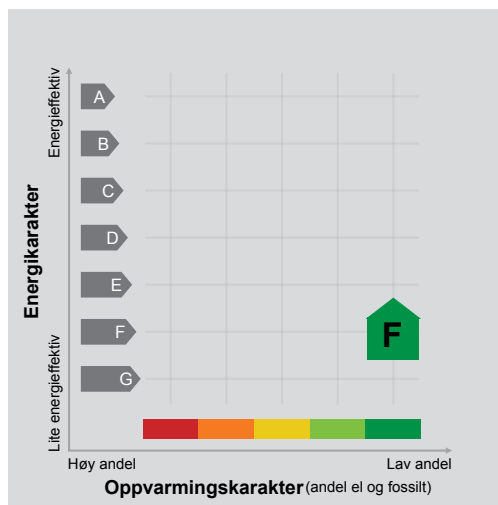
Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

ENERGIATTEST



Adresse	Sars' gate 12
Postnummer	0562
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	114
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-194014
Dato	28.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

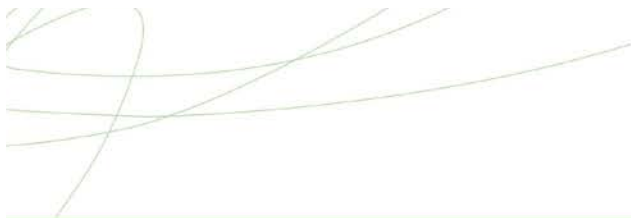
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av brenner på kjelanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1939
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	34
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Bio-energi
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 12: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 14: Montering av termostatsstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatsstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 15: Utskifting til termostatsstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatsstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 16: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 25: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 26: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 27: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Nabolagsprofil

Sars' gate 12 - Nabolaget Sofienberg østre/Carl Berners plass søndre - vurdert av 186 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Lakkegata skole Linje 17	1 min 0.1 km
Sars' gate Linje 31, 31E, 380, 390, 390E	3 min 0.2 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.8 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 1.6 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	2 min 0.2 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	11 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	3 min 0.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	23 min 1.8 km
Hersleb videregående skole	5 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	13 min 1.1 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

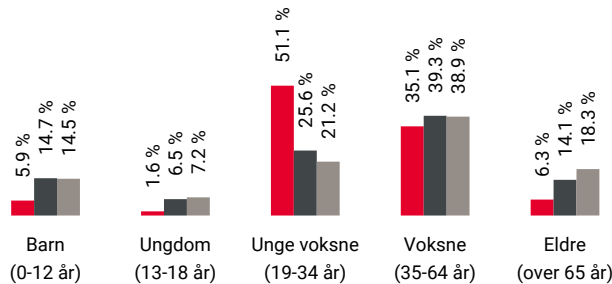


Kvalitet på skolene
Bra 72/100



Naboskapet
Høflige 60/100

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	4 min 0.3 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 117 barn	5 min 0.4 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	6 min 0.4 km

Dagligvare

Joker Trondheimsveien PostNord, søndagsåpent	2 min 0.1 km
Rema 1000 Sofienberg	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Buss



2. Trikk



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 97/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

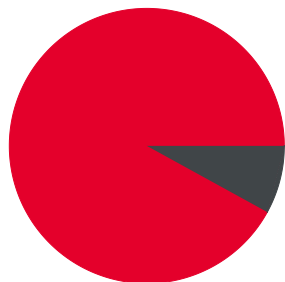
⚽ Aksiseboden borettslag balløkke 1 min 🚶
Ballspill 0.1 km

⚽ Lakkegata skole 1 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.1 km

🏊 SATS Schous plass 7 min 🚶

🏊 EVO Grünerløkka 8 min 🚶

Boligmasse



■ 92% blokk
■ 8% annet

«Fint og grønt og nært det meste»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Carl Berner Torg

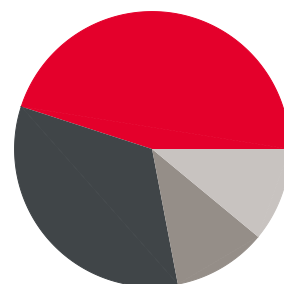
12 min 🚶



Apotek 1 Legevakten

9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 45% i barnehagealder
■ 33% 6-12 år
■ 11% 13-15 år
■ 11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



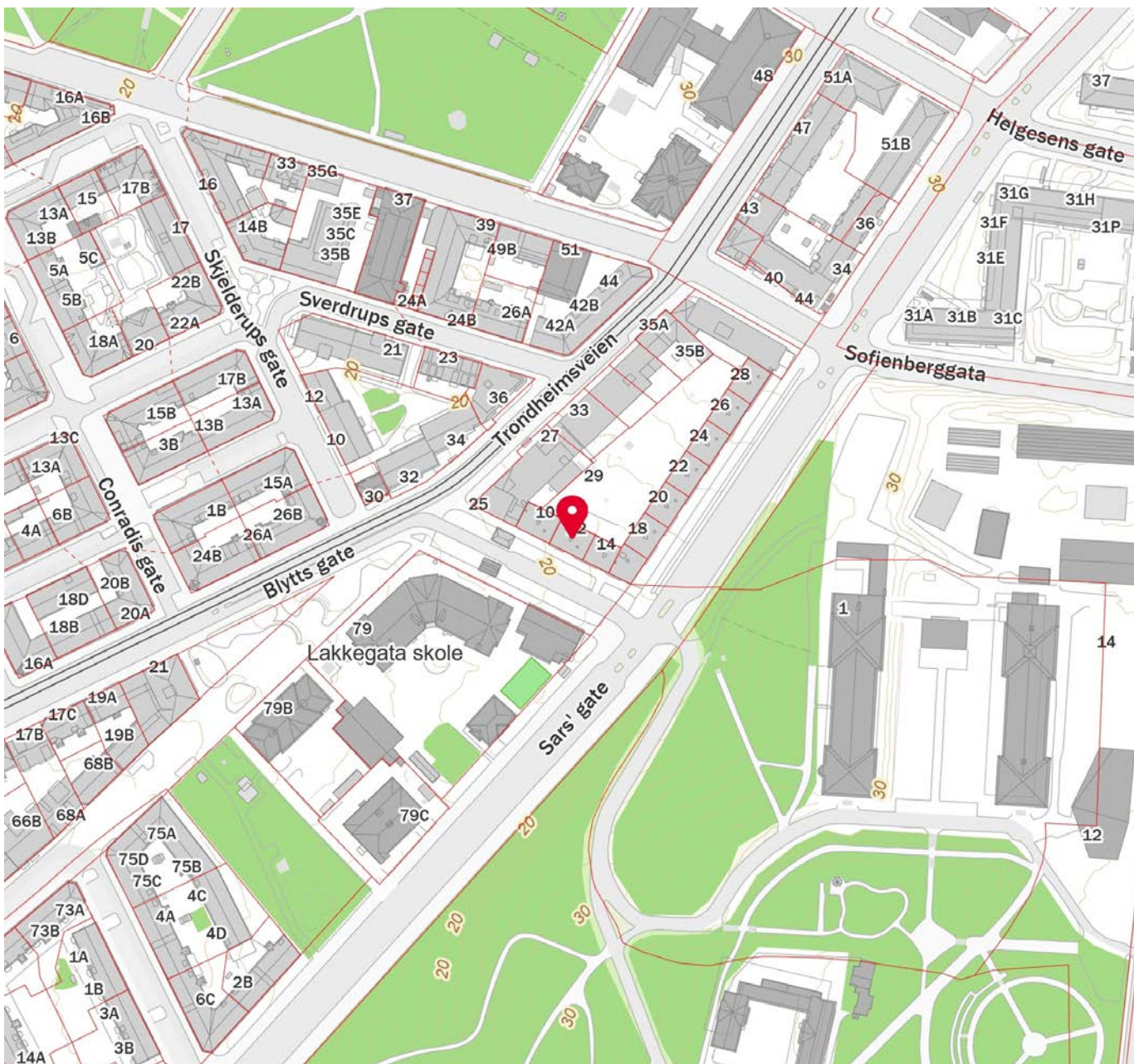
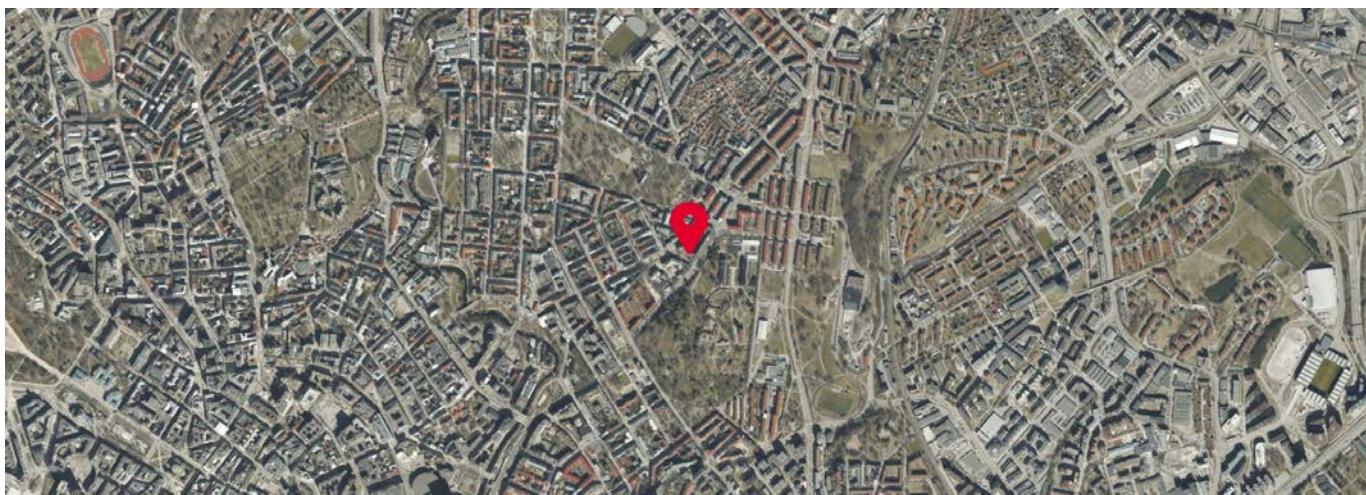
0%

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%





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sars' gate 12
0562 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Berge

Telefon: 489 92 004
E-post: lars.berge@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 viderefremidlet 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