

# Sigurds gate 1A

URBANT OG STILLE I MILJØGATE PÅ TØYEN

notar



Prisantydning Kr. 5 490 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 59/62 kvm  
Megler Kari Skottun Tlf 911 62 767

NOTAR.NO

notar



# Sigurds gate 1A

**Klassisk vakker 2-roms med balkong mot rolig grønn oase. Stukkatur, rosett, tregulv & rundovn. 3 m takhøyde. Bør ses!**

|                 |                              |
|-----------------|------------------------------|
| Adresse         | Sigurds gate 1A<br>0650 OSLO |
| Prisantydning   | Kr 5 490 000,-               |
| Fellesgjeld     | Kr 143 152,-                 |
| Omkostninger    | Kr 153 810,-                 |
| Totalpris       | Kr 5 786 962,-               |
| Fellesutgifter  | Kr 5 128,-                   |
| BRA-i/BRA Total | 59/62 m <sup>2</sup>         |
| Eierform        | Eierseksjon                  |
| Boligtype       | Eierleilighet                |
| Byggeår         | 1895                         |
| Soverom         | 1                            |
| Etasje          | 2                            |

Lekker selveierleilighet med flere klassiske detaljer som stukkatur, rosett, rundovn og god takhøyde. I tillegg fine tregulv. Nytt HTH kjøkken fra 2021 og herlig balkong beliggende mot fantastisk bakgård. Her bor du supersentralt men allikevel i rolige omgivelser med nærhet til alt det beste Oslo har å by på.

Boligen har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys, og den praktiske romløsningen gjør at leiligheten virker større.

Tv-pakke ink felleskostnadene  
Godt skjermet i klassisk bygård fra 1895  
Fine klassiske detaljer  
God takhøyde på ca. 3 m  
Store vinduer med vindusposter  
Rundovn i stue  
Nyere HTH kjøkken fra 2021  
Stort soverom mot miljøgate og garderoberom  
Herlig balkong mot frodig og stille bakgård  
Skjermet og idyllisk bakgård  
Flytt rett inn standard!

Her vil du trives!

## Notar Gamle Oslo

Hagegata 25 D  
0653 OSLO



### Kari Skottun

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner  
911 62 767 / kari@notar.no



# Innhold

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Om boligen        | 3   |
| Ditt nye nabolag  | 5   |
| Nøkkelinformasjon | 6   |
| Plantegning       | 25  |
| Vedlegg           | 27  |
| Budgivning        | 103 |

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"

**Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Dette er en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo stille, men allikevel supersentralt. Kun et steinkast unna leiligheten finner du Tøyen Torg med bl.a. matvarebutikker, apotek og restauranter og serveringssteder som Postkontoret og Skatten, Maaltid og Human mote.

Leiligheten befinner seg supersentralt like ved Botanisk hage, Tøyenparken og Tøyen Torg. Tøyen er en historisk og spennende bydel, hvor farger, kunst, kultur og fellesskap blant annet er stikkord. Rett utenfor døren finner du et rikt utvalg av ulike forretninger, spisesteder (Maaltid og Pillefyken) og gode kollektivmuligheter.

Gatene rundt er fylt med et spennende mangfold av småbutikker. I tillegg finner du flere dagligvarebutikker som Kiwi, Rema 1000 og Coop Extra, samt søndagsåpen Joker like ved leiligheten.

For den aktive ligger Crossfit Gamlebyen, Tøyen Fitness rett over veien, Fresh Fitness på Grønland, SATS/Elixia på Kampen og Bjørvika kun noen minutters gange fra leiligheten. Tøyenbadet ligger også kort gangavstand unna, som består av både et innendørsanlegg, et utendørsanlegg og en fullverdig flerbrukshall. Dette er Oslos største badeanlegg til glede for store og små.

På Tøyen Torg like ved finner du blant annet t-banestasjonen hvor alle linjene går, dagligvarebutikker som Rema 1000 og Kiwi, apotek, post, flere kaféer og spisesteder som Skatten samt populære Postkontoret med øl, pizza og quiz. Du får også servert på torget Thai, Tyrkisk, Sushi og mye annet godt.

Like nedenfor er Grønland som byr på en rekke koselige kaféer, restauranter og nisjebutikker. Her er det også t-banestasjon, vinmonopol og ellers alt det daglige en trenger.

Ellers har du gangavstand til det urbane og fargerike livet på Grünerløkka som har et drøss med populære spisesteder som tapasrestauranten Delicatessen, Schouskjelleren Mikrobryggeri og Sjødøst samt unike forretninger på rekke og rad.

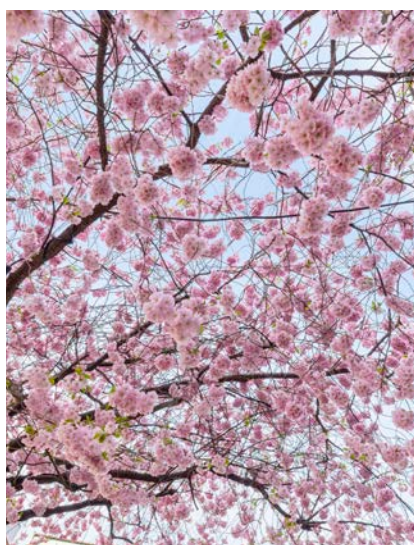
Innenfor gangavstand har du også Oslos nyeste bydel, Bjørvika/Sørenga-området, et eldorado på sommerstid med Sørenga sjøbad og flere spisesteder med uteservering og utsikt utover Oslofjorden.

Gamle Oslo er en bydel som har vært og fortsatt er i sterk utvikling de seneste årene med arbeidet med Fjordbyen/Bjørvika. Dette området har vært i sterk utvikling de siste årene med arbeidet rundt Operaen, det nye Deichmanske Bibliotek og Munchmuseet. Dette gir en synlig merverdi for området.

Velkommen til en hyggelig visning!

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Sigurds gate 1A, 0650 OSLO

### OPPDRAKSNUMMER

18-0024/26

### SELGER

Lin Therese Bjørnstad

### MATRIKKE

Gårdsnummer 231, bruksnummer 386, seksjonsnummer 6, , ideell andel 1/1.  
i Sameie Sigurdsgate 1 med orgnr.: 980233294 i Oslo kommune.

### EIEFORM

Eierseksjon

### BOLIGTYPE

Eierleilighet

### ENERGIKLASSE

G

### INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

### STRØMFORBRUK

Selger opplyser at hun er svært glad i å ha det ekstra varmt og at hun bruker oppvaskmaskin og vaskemaskin mye. Hun har hatt månedlige strømkostnader på ca. kr. 1200,-

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

### TOMT

Eiet tomt på 450 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

450 kvm felles eiet tomt av sameiet. Sameiet har en sjelden hyggelig og frodig bakgård som fungerer som en grønn oase midt i byen. Her finner du sittebenker omgitt av vakker beplantning og store, grønne trær som skaper

en lun og skjermet atmosfære. Når sommeren kommer, blir bakgården et blomstrende uterom. Det plantes sommerblomster, samtidig som den etablerte beplantningen springer ut i full prakt. Resultatet er en frodig og innbydende bakgård som gir en nesten hageaktig følelse.

I tillegg finnes praktisk bod for oppbevaring av barnevogner samt sykkelparkering i bakgården.

#### **SOLFORHOLD**

Balkongen er omtrent sydøstvendt. Selger opplyser at nå i juni er det sol på balkongen fra ca. kl. 13-15. I Juli vil det nok bli lengre sol da solen vil stå høyere.

#### **TAKST**

Tilstandsrapport datert 28.05.2026. utført av Erik Øyum.

#### **BYGGEÅR**

1895

#### **BYGGEMÅTE**

Bygården er oppført i bærende murkonstruksjoner.

Fasaden er pusset og malt. Takkonstruksjonen er en skråtakskonstruksjon i tre.

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass i sidehengslede trerammer. Inngangsdøren er en brannsertifisert og lydklassifisert dør med dørpumpe. Balkongdøren er tofløyet og har glassfelt.

Balkongen er utført i stål med rekkverk i stålkonstruksjon og har et gulv med platting i tre. Den underliggende konstruksjonen består av et oppsamlingstrau i stål, og avrenningen skjer gjennom utkast i forkant av balkongen.

Etasjeskillene i bygget er av trebjelkelag.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Vinduer

Avvik: Eldre vinduer med bruksslitasje. Med alder kan tettelisten og isolasjon bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk.

- Utvendig > Andre utvendige forhold

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

- Innvendig > Overflater – 2

Avvik: Sprukket gulvbord i stuen. Se bilde i tilstandsrapportens side 11.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig-Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Eldre dører. Flere dører er skjeve og lar seg ikke lukke/låse på en ordentlig måte. Enkelte dører subber i karm/terskel.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder soilrør.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

Det er ingen friskluftsventiler i leiligheten utover åpning av vinduer. I

denne sammenhengen skal det vurderes som avvik.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen

kompenenserende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannstank plassert i boden i trappen. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht.

gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Den er fra 1999.

Krav til lekkasjestopper/-varsler kom i 2010. Dette skal være montert i

forbindelse med vanninstallasjoner og skal være montert på røropplegget. Alternativet til lekkasjestopper/

-varsler er sluk. Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014.

- Våtrom > Bad > Overflater Gulv

Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluket på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel

er ca. 17 mm. Høyde på terskel er ca. 3-4 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket. Det er tett terskel

på fotlisten i dusjen. Denne vil hindre eventuelt lekkasjevann fra installasjoner å renne mot sluket. Eventuelt

lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet

fordi vann utenfor dusjone ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp

membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Våtrom > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det mangler en skruer i klemring. Proppen til stakeåpning mangler. Dette

kan medføre lukt på badet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekkliste fra entreprenør etc.

- Våtrom > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Den veggmonterte stangen til dusjgarnityret er løs.

- Våtrom > Bad > Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende

fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1. For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk.

De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører

inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre

tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklimate i rommet.

- Kjøkken > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette

kjøkkenet ut ifra alder.

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

Krav til lekkasjestopper kom i 2010. Det er montert magnetventil til lekkasjestopper, men styringsdelen er ikke koblet på strøm.

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

Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.

- Kjøkken > kjøkken > Avtrekk

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

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1. Det er vanskelig å etablere andre løsninger. For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik: Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. I følge gjeldende regler skal minst to sider av elementpipe (Leca) og fire sider av teglpipe være tilgjengelig for inspeksjon. Teglpipe med nye røykrør skal vurderes som elementpipe. Denne pipen er delvis bygget inn i veggen mot nabo, dette er ok, men pipen i gangen er dekket med gipsplate. Det er opplyst i et gammelt prospekt at det er utført piperehabilitering i perioden 2012- 2013. Det er gjort søk i kommunens byggesaksarkiv og i borettslagets årsberetning, men det er ingen utfyllende opplysninger om rehabiliteringen. Det er ganske vanlig at ved rehabilitering så settes det inn nye røykrør i pipen, men dette er ikke verifisert. Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal. I følge gjeldende regler skal minst to sider av elementpipe (Leca) og fire sider av teglpipe være tilgjengelig for inspeksjon. Teglpipe med nye røykrør skal vurderes som elementpipe. Denne pipen er delvis bygget inn i veggen mot nabo, dette er ok, men pipen i gangen er dekket med gipsplate.

Konsekvens/tiltak: Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TGIU

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

HELSE MILJØ OG SIKKERHET

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon er en luktløs gass som i store konsentrasjoner kan ha negativ helsemessig påvirkning. Radonmåling vil avdekke om det er behov for tiltak. Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>)

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

## **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: Skjeve gulv og noe sprekker.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

Boligen ble kjøpt i 2025. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja. Beskrivelse: Skjeve gulv og noe sprekker

## **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

Det er gjort følgende moderniseringer i leiligheten de senere år:

- Splitter ny oppvaskmaskin installert av rørlegger i juli 2026.
- Selger har satt inn nye panelovner i 2025 på kjøkkenet, samt én ny panelovn i stuen.
- Montert nye dusjdører av forrige eier i 2025.
- Gulv er slipt og overflatebehandlet i hele leiligheten i 2022. Det er fremlagt faktura fra Johansen og Sønn AS på utførte arbeider (på gulv). Gjort i forrige eiers eietid.
- Veggflater er malt i entréen, stue og kjøkken i 2022. Gjort i forrige eiers eietid.
- Kjøkkeninnredning fra HTH med profilerte fronter på benkeskap og glatte fronter på overskap. Stein benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri i 2021. Gjort i forrige eiers eietid.
- I følge nettannonse fra forrige salg er det lagt mikrosement på badet i 2018. Arbeidet ble utført av Østlandet Keramiske. Av en tidligere eier.
- Tofløyet balkongdør fra 2015 med glassfelt. Noen bruksmerker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Redusering av kostnader for sameie, herunder:

- Norgespris på strøm på fellesarealene
- Avsluttet avtaler om trappevask, snøtilsyn, bytte av foretningsfører, valgt styreleder i sameie kontra tidligere ordning med innleid styreleder. Senket utgifter på honorar, refinansiering av gjeldende forsikringer og lån.
- Vurdering av saker innmeldt av eiere i sameiet, gjeldene sprekkdannelse i leilighet.

Styrets planer fremover:

- Styret er i gang med å undersøke muligheten for brannstiger i bakgård. I følge mail fra styret 24.06.2026 er ikke prosessen med søking til kommunen om brannstige og utførelse av arbeid startet. Realistisk kostnadsramme tror styret vil ligge på max 100.000,- totalt. Dette vil kunne medføre økt fellesgjeld i følge styret i mail 24.06.2026. Dersom det skal fordeles likt per seksjon utgjør dette ca. kr. 6700,- pr. seksjon. Styret oppfordrer alle å ha branntau tilgjengelig i leilighetene.
- Styret ønsker å sjekke kostnadsrammen på takfornyning og eventuelt skifte. I første omgang utføre befaring for status på nåværende tak. I følge styret i mail 24.06.2026 er det ikke utført befaring på taket enda. Det er realistisk at dette vil skje innen 5-10 år. Dette vil medføre låneopptak.
- Ønsker mulighet for IN-ordning i sameiet. I følge mail fra styret 24.06.2026 er dette ikke mulig enda. Det er ikke tatt noen beslutning om dette skal innføres. Det er en kostnadsramme å innføre dette. Og det er forskjeller på økonomisk sikkerhet når det kommer til sameie kontra borettslag.
- Det er i følge styret i mail av 24.06.2026 ikke noen planer om å bytte vinduer.

## **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Eiendommen er regulert iht. reguleringsplan S-2255 og 2774 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg og felles lekeareal. Begge planene er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 sak 262. Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030- Smart, trygg og grønn.

Sigurds gate 2 - ulovlig arbeid på pipe og tak

Saksnummer 202504790  
Siste bevegelse 10.06.2026

Magnus' gate 5 - rehabilitering av bad - H0103  
Saksnummer 202522740  
Siste bevegelse Siste dok. 13.01.2026

Magnus' gate 6 - endring i bærevegg  
Saksnummer 202516919  
Siste bevegelse Siste dok. 04.05.2026

Eiriks gate 3 - mulig ulovlig ombygging av leilighet  
Saksnummer 202505980  
Siste bevegelse Siste dok. 09.12.2025

Åkebergveien 18 A - forespørsel om mulig ulovlighet - Planløsning  
Saksnummer 202505934  
Siste bevegelse Siste dok. 25.11.2025

Sigurds gate 8 - mulig hyblifisering/bofelleskap  
Saksnummer 202504805  
Siste bevegelse 01.08.2025, Forespørsel om ulovlig planløsning

Sigurds gate 9 - mulig ulovlig utsalgssted - Pizza from balcony  
Saksnummer 202606513  
Siste bevegelse Siste dok. 05.06.2026 brev sendt til kommunen om at det selges Pizza fra en balkong i Sigurds gate 9.

Sigurds gate 11 - etablering av basestasjon med antenner  
Saksnummer 202513256  
Siste bevegelse Siste dok. 11.03.2026  
Oppføring av en gravitasjonsfeste med tilhørende antenner og radioenheter og teknisk skap på taket av eksisterende bygning.

Grønlandsleiret 44 - totalrenovering og ombygging av Oslo politihus  
Siste dok. 22.1.2026  
Saksnr: 202522515

Eiriks gate 7 A - innsetting av takvinduer  
Saksnummer 202518894  
Siste bevegelse Siste dok. 07.05.2026

Eiriks gate 7 A - bruksendring av næringsareal til bolig  
Saksnummer 202523358  
Siste bevegelse Siste dok. 04.06.2026

Sigurds gate 2 - ulovlig arbeid på pipe og tak  
Saksnummer 202504790  
Siste bevegelse Siste dok. 07.11.2023

Eiriks gate 11 B - bruksendring av stall i bakgård til bolig og fasadeendring  
Saksnummer 202507722  
Siste bevegelse Siste dok. 05.01.2026

Sigurds gate 12 og 14 - fasadeendring og bruksendring fra telesentral til bolig  
Saksnummer 202601484  
Siste bevegelse Siste dok. 05.06.2026

Sigurds gate 12 og 14 - bruksendring fra telesentral til boliger og fasadeendring  
Saksnummer 202508555  
Siste bevegelse Siste dok. 05.06.2026

Eiriks gate 3 - mulig ulovlig ombygging av leilighet  
Saksnummer 202505980  
Siste bevegelse Siste dok. 09.12.2025

Sverres gate 14 - innvendig ombygging og fasadeendringer  
Saksnummer 202507662  
Siste bevegelse Siste dok. 20.04.2026

#### **OPPVARMING**

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde i stuen, soverommet og kjøkkenet. Eier har satt inn nye ovner i 2025 på kjøkkenet, samt én ny ovn i stuen. Varmer i baderomsgulvet. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

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.

#### **TV/INTERNETT/BREDBÅND**

Sameiet har avtale med Global Connect AS for leveranse av bredbånd.

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Gunstig beboerparkering i området.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

#### **BARNEHAGE/SKOLE/FRITID**

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 5 min, 0,4 km  
Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år) 6 min, 0,5 km  
Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (3-5 år) 7 min, 0,5 km

#### **OFFENTLIG KOMMUNIKASJON**

Boligen har en attraktiv beliggenhet med kort vei til et omfattende kollektivtilbud. Nærmeste bussholdeplass, Politihuset, ligger kun 5 minutters gange unna (ca. 400 meter) med linje 37. Tøyen T-banestasjon nås på omtrent 8 minutter til fots (ca. 600 meter) og betjenes av linje 1, 2, 3, 4 og 5, som gir enkel tilgang til store deler av Oslo.

For trikkereisende ligger Oslo Hospital holdeplass cirka 14 minutters gange unna (1 km), med linje 13 og 19. Tøyen stasjon, med regiontoglinjene RE30 og R31, ligger omtrent 17 minutter til fots fra boligen (1,3 km). Oslo S, landets viktigste kollektivknutepunkt, kan nås på rundt 19 minutter til fots (1,4 km)

#### **ADGANG TIL Utleie**

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

## **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger attester ekspedisjonsdokument datert 28.10.1895 på vaaningshus. Det foreligger ferdigattest på fasadeendring på bygging av balkong datert 11.05.2016.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. På tegninger fra 1983 er det ikke garderobe i leiligheten. Garderobe er etablert av en tidligere eier. Dette er ikke søknadspliktig.

## **VERNEKLASSE/SEFRAK**

Bygningen står på Gul liste, noe som betyr at kommunen mener den har kulturhistorisk verdi.

Du kan fortsatt pusse opp og gjøre endringer, men du kan ikke fritt endre ting som påvirker bygningens utseende og særpreg. Særlig utvendige endringer må ofte godkjennes av kommunen, og Byantikvaren vil vanligvis bli involvert.

## **RADONMÅLING**

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

## **INNHold**

Leiligheten ligger i 2. Etasje og inneholder: Baderom, entré, kjøkken, stue, soverom og garderobe. I tillegg har du en nydelig balkong usjenert beliggende vendt mot sameiets nydelige og frodige bakgård.

Leiligheten har tilgang til en bod i trappeløp på ca. 1,6 kvm. og en loftsbod med gulvareal på ca. 3,6 kvm. Loftsboden har skråtak. Målbart areal er avrundet til 3 kvm. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 04.06.2026, utført av Erik Øyum.

## **STANDARD**

Velkommen til Sigurds gate 1A presentert av Kari Skottun i Notar. Noen boliger har det lille ekstra. Dette er en av dem. Her kombineres klassiske bygårdsdetaljer fra slutten av 1800-tallet med en gjennomført og inspirerende innredning som gir leiligheten et helt eget uttrykk. De vakre klassiske detaljene danner rammen, mens dagens eier har tilført farger, karakter og personlighet gjennom interiør og belysning. Resultatet er en vakker leilighet som oppleves både elegant, varm og full av liv.

## **ENTRE**

Entréen er innbydende og setter tonen for resten av boligen, med en naturlig flyt videre inn til leilighetens ulike rom. Tregulv og malte overflater samt teglstein på vegg. I tillegg praktisk stort garderobeskap med plass til oppbevaring av masse etter behov for et ryddig preg. Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør med dørpumpe. Noen bruksmerker. I gangen er det sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter på én kurs. Det foreligger forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter samt kursoversikt. Anlegget består av åtte kurser, og det er fremlagt dokumentasjon på eltilsyn utført av Elvia i 2022.

## **BADEROM**

Flislagt bad med dusjnisje med dusjdør, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Eier opplever ikke problemer med badet. I følge nettannonse fra forrige salg er det lagt mikrosement på badet i 2018. Arbeidet ble utført av Østlandet Keramiske. Det er montert nye dusjdører av forrige eier i 2025. Ukjent alder på underliggende konstruksjoner. Naturlig ventilasjon, ikke vifte. Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

## **STUE**

Stuen er leilighetens naturlige samlingspunkt og et rom som umiddelbart gir en god følelse. Den generøse takhøyden på ca 3 meter, de store vinduene med de brede vinduspostene og de vakre bygårdsdetaljene gir

rommet en god atmosfære. Stukkatur, takrosett skaper en elegant ramme rundt hverdagslivet.

De store vinduene slipper inn rikelig med dagslys og gir rommet en lys og luftig følelse. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, med en planløsning som inviterer til hyggelige sammenkomster med venner og familie til ulike begivenheter.

Dagens eier har innredet stuen med glade farger, former og detaljer. Interiøret og de dekorative lampene tilfører energi og personlighet, og viser hvor ekstra flott leiligheten kan fremstå når de klassiske detaljene kombineres med moderne innredning.

På kjølige dager sørger vedovnen med glassdør for både varme og stemning. Ovnens er tilkoblet pipeløp i tegl, og eier opplyser at den fungerer som den skal. Peisplate i hamret messing gir et ekstra dekorativt preg. Feieluke og sotluke er plassert i kjeller og på loft.

Mellom stuen og soverommet finner man vakre, tofløyede profilerte tredører som også tilfører leiligheten varme og klassisk preg. Tregulvene ble slipt og overflatebehandlet i 2022.

#### SOVEROM

Soverommet ligger vendt mot en rolig miljøgate og gir gode rammer for en avslappende nattesøvn. De doble fløydørene mot stuen skaper en flott forbindelse mellom rommene og gir fleksibilitet i hverdagen.

Rommet er av ekstra god størrelse med plass til både stor dobbeltseng, oppbevaring og hjemmekontor dersom ønskelig. En praktisk garderobeløsning som er i tilknytning til soverommet bidrar til at man har ekstra godt med oppbevaringsplass. På soverommet er det også stukkatur og takrosett som gir rommet et elegant preg. Teglstein i garderobeløsningen.

#### KJØKKEN

Nyere kjøkken fra 2021 tatt av forrige eier. Kjøkkenet er separat og innredet med en stilren kjøkkeninnredning fra HTH. Kombinasjonen av profilerte fronter på underskapene og glatte overskap gir et tidløst uttrykk som passer godt til boligens karakter.

Benkeplate i stein og ettgreps svingbart blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp, innebygget stekeovn, integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Kjøleskapet er ikke byttet i 2021. Splitter ny oppvaskmaskin fra juli 2026 installert av rørlegger. Det er også opplegg for vaskemaskin på kjøkkenet. Vaskemaskin medfølger. Ventilator med kullfilter.

Langs den ene vegg er det etablert et stort hyllesystem som gir svært gode oppbevaringsmuligheter uten å oppta unødvendig gulvplass. Løsningen er både arealeffektiv og praktisk, og bidrar til å utnytte rommet på en smart måte samtidig som den tilfører kjøkkenet karakter og personlighet. Plass til spisebord. Utgang til herlig stor balkong.

#### BALKONG

Herlig balkong vendt mot rolig frodig bakgård. Tofløyet balkongdør fra 2015 med glassfelt. Sommerstid får du hagefølelsen med de frodige trærne i bakgården. Her kan du møblere med sittegruppe og ønsket møblement. Gulvet har platting i tre. Avrenning fra balkongen gjennom utkast i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 101 cm. Balkongen er på ca. 4 m<sup>2</sup> og er omtrent sydøstvendt.

#### BAKGÅRD

Sameiet har en sjelden hyggelig og frodig bakgård som fungerer som en grønn oase midt i byen. Her finner du sittebenker omgitt av vakker beplantning og store, grønne trær som skaper en lun og skjermet atmosfære. Når sommeren kommer, blir bakgården et blomstrende uterom. Det plantes sommerblomster, samtidig som den etablerte beplantningen springer ut i full prakt. Resultatet er en frodig og innbydende bakgård som gir en nesten hageaktig følelse – et sjeldent og verdsett pusterom i urbane omgivelser. I følge mail fra styret er det selvfølgelig bruk av fellesarealene til sameiet åpent. Det er viktig å si fra på facebook siden om man skal ha fest. Sameiet vil

at fellesarealene skal brukes.

I tillegg har bakgården praktisk bod for oppbevaring av barnevogner samt sykkelparkering.

#### BADEROM

Delikat og tidsriktig flislagt baderom med dusjnisje med dusjdør, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Eier opplever ikke problemer med badet. I følge nettannonse fra tidligere salg er det lagt mikrosement på badet i 2018. Arbeidet ble utført av Østlandet Keramiske. Det er montert nye dusjdører av forrige eier i 2025. Ukjent alder på underliggende konstruksjoner. Naturlig ventilasjon (ikke vifte). Overstrømmingsspalte under døren for tilluft. Mikrosement på veggflater. Malt glatt himling med downlights.

Innvendige overflater:

Gulv: Tregulv.

Veggflater: Malte flater i hovedsak. Malt tegl i del av garderoben. Malt panel i stuen.

Himling: Malt glatt himling. Det er gipsrosetter og stukkaturbord i soverom og stue. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Gulv er slipt og overflatebehandlet i hele leiligheten i 2022. Veggflater er malt i entréen, stue og kjøkken i 2022. Det er fremlagt faktura fra Johansen og Sønn AS på utførte arbeider (på gulv).

Vannrør kjøkken: Kobberrør med plastkappe. Stoppekran i benkeskapet. Det er montert magnetventil på kaldtvannsrøret. (Se også vurdering om kjk.).

Bad: Skjult anlegg. Kort strekk med rør synlig i forbindelse med servantskapet. Bod i trappeløpet: Rørapplegg til bereder og stoppekran til leiligheten.

Avløpsrør: Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør i plast er delvis tilgjengelig inne i leiligheten bak luke på kjøkkenet.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon. Ventilator på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet. Ingen andre ventiler i leiligheten.

Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder på ca. 198 liter plassert i boden i trappen.

Sikringsskap: Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbryter på én kurs. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 8 kurser. Det er fremlagt dokumentasjon på eilitsyn utført av Elvia fra 2022.

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABE).

#### HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

#### INNBO OG LØSØRE

Taklamper medfølger ikke handelen. Vaskemaskin på kjøkken og alt av hvitevarer medfølger.

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

#### **AREALER**

BRA - i: 59 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 62 m<sup>2</sup>

TBA: 4 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 59 m<sup>2</sup> Bad, entré, kjøkken, stue, soverom og garderobe

99. etasje

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Loftsbod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

#### **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

Boligbygg med flere boenheter

Himlingshøyde er ca. 296 cm. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 4 m<sup>2</sup>.

Bod i trappeløpet (BRA-e) på ca. 1,6 m<sup>2</sup>. Loftsbod med gulvareal på ca. 3,6 m<sup>2</sup>. Loftsboden har skråtak. Målbart areal er avrundet til 3 m<sup>2</sup>.

Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

#### **ØKONOMI**

##### **PRISANTYDNING**

Kr. 5 490 000,-

##### **INFO EIENDOMSSKATT**

Oslo kommune har innført eiendomsskatt fra og med 2016. Skattesatsen for 2020 er fastsatt til 4 promille og det er vedtatt et bunnfradrag på 4 millioner kroner. Utifra eiendomsskattelistene for 2026 er det beregnet et formuesgrunnlag på kr. 3 862 257 og derav ikke noe eiendomsskatt på denne leiligheten. Utifra prisantydning på leiligheten kan det etter salg bli eiendomsskatt på denne boligen. Ta kontakt med Eiendomsskattekontoret eller megler for nærmere informasjon om beregning av avgiftsgrunnlag og eiendomsskatten.

##### **FELLESKOSTNADER**

Kr. 5 128,-/mnd

#### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnader: Felleskostnader lån renter kr. 809

Felleskostnader lån avdrag kr. 421

Felleskostnader kr. 3 898

Felleskostnadene dekker kommunale avgifter, tv-pakke er inkludert i felleskostnadene, Forsikring, vedlikehold, forretningsførsel og revisjon og andre driftsutgifter.

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS.

I mail fra styret 17.10.2026 informerer styret at felleskostnadene vil bli økt ved årsskiftet. Styreleder informerer også at felleskostnadene vil bli økt inntil 25%, hvor mye dem faktisk vil øke er uklart enda. Felleskostnadene blir alltid vurdert i forbindelse med budsjettet for nytt år. Det er ikke uvanlig at de blir regulert fra januar i den forbindelse. Det er felleskostnader drift som reguleres ved en eventuell økning. Altså den delen som er på kr 3 898. Den fastsettes når styret har fullført arbeidet med budsjettet basert på en total vurdering av økonomien i sameiet. Felleskostnadene for renter og avdrag lån reguleres ift. betingelsene på lånet. Ref. mail fra forretningsfører 25.06.2026.

Fellesutgiftene justeres normalt en gang årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter. Det tas forbehold om at felleskostnadene kan justeres fortløpende pga. renteøkninger.

NB! I følge megleropplysninger informerer dem at dem forretningsfører Bate fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper pr. overtakelsesdato. Kjøper skal betale felleskostnader fra overtakelsesdatoen og mottar nye fakturaer i eget navn.

#### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 440 040,- som primærbolig for 2025

#### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på en markedsverdi på kr. 5.760.161 har skattetatens formuesverdi beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen brukes til primærbolig.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

#### OMKOSTNINGER

kr. 5 490 000,- (Prisantydning)

kr. 143 152,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr. 5 633 152,- (Pris inkl. fellesgjeld)

-----  
kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 140 820,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

-----  
kr. 153 810,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 5 786 962,- (Totalpris inkl. omkostninger)  
-----

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

#### **BETALINGSBETINGELSER**

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### **SERVITUTTER/RETTIGHETER**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:  
Kjøpers bank vil få pant etter tinglyst pant til sameiet for kr. 4.000,- til dekning av ubetalte felleskostnader med prioritet etter 80% av første tinglyste kjøpesum. Vil følge eiendommen ved salg.

Det er tinglyst erklæring på eiendommen som inneholder rett til adkomst og vedlikehold av ledninger. Plikt til utredning etter kommunale krav. Kan ikke slettes uten Oslo kommune sitt samtykke.

301/231/386/6:

22.03.1976 - Dokumentnr: 505750 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 4,000

MED PRIORITET ETTER 80% AV FØRSTE TINGLYSTE KJØPESUM

Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1976 - Dokumentnr: 505750 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 0/1

22.07.1982 - Dokumentnr: 507504 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endring av formål/brøk:

Snr: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 625/10000

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 13 SEKSJONER

20.12.1990 - Dokumentnr: 77692 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:10

Rett til adkomst, vedlikeh. av ledninger, plikt til utbedr.

etter komm. krav (30 år). Fl. best. Kan ikke slettes uten

samtykke fra Oslo Kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.

#### **FORSIKRINGSELSESKAP**

Gjensidige

#### **POLISENUMMER**

76581842

#### OM SAMEIET

Sameiet Sigurdsgate 1 ligger i Oslo kommune og består av 15 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 980233294.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører

15 seksjoner hvorav det kun er boligseksjoner. H0202

Sameiet Sigurdsgate 1 har avtale med renholdstjeneste med Grønt Renhold AS. Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

#### ANDEL FELLESGJELD

Kr. 143 152,- pr. 08.06.2026

#### KOMMENTAR FELLESGJELD

Lånenummer: 16367351946, Dnb Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 08.06.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 193

Saldo per 08.06.2026: 2 290 447

Andel av saldo: 143 153

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 ( siste termin 30.06.2042 )

p.t. rente

#### LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Sameiet har følgende lån:

Bank: 6367351946, Dnb Bank ASA

Type lån: Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 08.06.2026: 6.65% pa

Antall terminer til innfrielse: 193

Saldo totalt sameiets lån per dato: kr. 2 290 447,-

Andel av saldo: kr. 143 153,-

Første termin/avdrag: 30.11.2025 ( siste termin 30.06.2042 ) p.t. rente

#### REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.

Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

#### FORRETNINGSFØRER

Bate Boligbyggelag

#### STYREGODKJENNELSE

I henhold til vedtekter praktiserer ikke styret styregodkjenning. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering

#### DYREHOLD

I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

#### VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Utdrag fra husordensregler særlig verdt å bemerke seg:

Ved installasjon av ovn, peis, ildsted o.l. skal dette meldes og godkjennes av brannvesen, dette i henhold til gjeldende lover for bruk av ny pipe. Skade på rør- og sanitær-anlegg i boligen er seksjonseiers ansvar. Dette gjelder også for sekundærskader overfor andre seksjonseiere.

Sameiet leier inn vasketjenester.

Kjellerganger og kjellerrom rengjøres på dugnad. Seksjonseiere har ansvar for vask av fellesarealer som de tilsøler mer enn normalt.

Det er ikke tillatt og å banke og riste tøy, tepper og lignende fra balkong eller vindu. Vasking, tørking og lufting av tøy skal ikke være til sjenanse for andre, inkludert evt plassering av tørkestativer.

Eventuelle merkostnader ved feil bruk av søppelanlegget vil bli fakturert den enkelte sameier direkte.

Det er ikke tillatt å ha kjøleskap eller lignende i kjellere. Det er forbudt å lagre varer som gir fra seg sjenerende lukt.

Det er ikke tillatt med utvendig fastmontert parabol/antenne.

Bygningsmessige forandringer i leiligheten (ta med/sette opp vegger og lignende) skal godkjennes av sameiets styre før endringsarbeidet igangsettes.

Bygningsforsikringen dekker: \* Skader som følge av brudd, lekkasje eller oversvømmelse fra rørledning med tilknyttet utstyr. \* Skader som følge av at vann trenger inn i bygning via kloakkledning, overvannsledning eller tilførselsledning. \* Innvendige frostskaider

Bygningsforsikringen dekker ikke: \* Skade på våtrom som ikke er vanntett utført \* Skade som skyldes at vann trenger inn i bygningen utenfra på grunn av for eksempel utett tak eller utilstrekkelig drenering. \* Skade som skyldes kondens og vannsøl. \* Skade som forårsaket av kjæledyr, gnagere, insekter, bakterier.

Skaden rapporteres til sameiets styreleder, og må rapporteres umiddelbart om man skal ha rett på erstatning.

Ved grilling er det bare tillatt å benytte elektrisk grill eller grill med gassbrenner. Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Husk at man alltid skal ha vann/brannslukker for hånden.

Den som eier leiligheten er til enhver tid ansvarlig overfor sameiets styre om forhold i leiligheten. Utleieren kan også bli gjort ansvarlig for bl.a. skader på sameiets eiendeler og tilsøling av fellesarealer. Det skal meldes fra til styret om hvem det fremleies til og hvordan man kan få kontakt med disse.

Utdrag fra vedtektene særlig verdt å bemerke seg:

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slukkeutstyr.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

#### **BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER**

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, hvor hver seksjon oppfordres til å til å delta. Dugnad er for det felles beste og bør også utføres i fellesskap. Hvis oppslutningen er mangelfull, og det viser seg nødvendig, vil styret heller gjøre prisberegning av hva det vil koste å sette disse oppgavene bort til vaktmesterselskap, og bruke fellesskapets midler til å utbetale godtgjørelse til de eierne som deltar på dugnaden. På denne måten er det ikke bare positivt å delta i fellesskapet, men også økonomisk.

## **DIVERSE OPPLYSNINGER**

### **DIVERSE**

Selger har godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Plantegninger:

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

### **LEGALPANT**

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

### **OVERTAGELSE**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

### **BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN**

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

### **SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

19.10.2026

### **ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

Oslo øst Eiendomsmegling AS  
Hagegata 25 D, 0653 OSLO. TLF. 400 09 400

### **MEGLER**

Kari Skottun, Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner  
Epost: kari@notar.no  
Mobil: 911 62 767

## **VIKTIG INFORMASJON**

### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker

utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

## SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

## PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

## HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. 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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

#### **VEDLEGG**

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport fra takstmann Erik Øyum  
Selgers egenerklæringsskjema  
Energiattest  
Meglerinformasjon fra forretningsfører 08.06.2026  
Vedtekter  
Husordensregler  
Innkalling til årsmøte 2026  
Innkalling til årsmøte 2025  
Protokoll fra ordinært årsmøte datert 10.06.2025  
Ferdigattest

#### **BUDGIVNING**

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

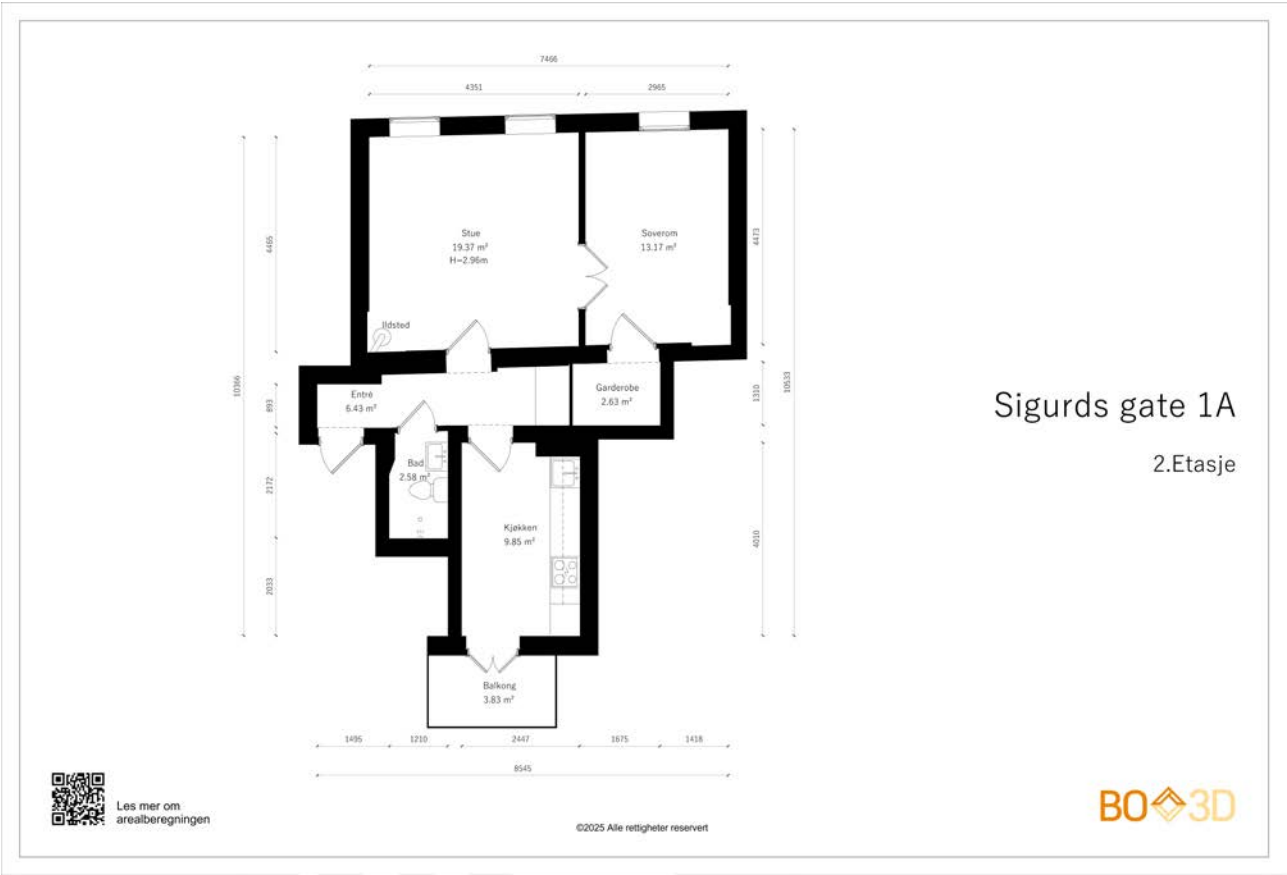
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.



# Takstmanns plantegning



Sigurds gate 1A  
2.Etasje

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

## SIGURDS GATE 1A

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport fra takstmann Erik Øyum

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Meglerinformasjon fra forretningsfører 08.06.2026

Vedtekter

Husordensregler

Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte 2025

Protokoll fra ordinært årsmøte datert 10.06.2025

Ferdigattest

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sigurds gate 1 A, 0650 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 231, bnr. 386, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m<sup>2</sup> BRA-i: 59 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.05.2026

Rapportdato: 04.06.2026

Oppdragsnr.: 13722-3372

Eiendomsverdi ref nr: GW8368

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Øyum Takst og Eiendom AS

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

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



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

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

900 88 685



Medlem av  
**NITO**

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

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

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1895

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygård oppført i bærende murkonstruksjoner. Fasaden er pusset og malt. Skråtakskonstruksjon i tre.

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør med dørpumpe. Noen bruksmerker. Tofløyet balkongdør fra 2015 med glassfelt.

Balkong i stål med rekkverk i stålkonstruksjon. Gulvet har platting i tre. Balkongen er på ca. 4 m<sup>2</sup>. Balkongen er omtrent sydøstvendt.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Tregulv. Veggflater: Malte flater i hovedsak. Malt tegl i del av garderoben. Malt panel i stuen. Himling: Malt glatt himling. Det er gipsrosetter og stukkaturbord i soverom og stue. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Gulv er slipt og overflatebehandlet i hele leiligheten i 2022. Veggflater er malt i entréen, stue og kjøkken i 2022. Det er fremlagt faktura fra Johansen og Sønn AS på utførte arbeider (på gulv).

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

Pipeløp i tegl. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i hamret messing. Feieluke/sotluke er lokalisert i kjeller og på loft. Pipeløpet (tegl) er tilgjengelig for inspeksjon på 1 side. Motsatt side (i entréen) er kledd med gips. Resten er bygget inn i konstruksjonen.

Det er opplyst i et gammelt prospekt at det er utført piperehabilitering i perioden 2012- 2013. Det er gjort søk i kommunens byggesaksarkiv og i borettslagets årsberetning, men det er ingen utfyllende opplysninger om rehabiliteringen. Det er ganske vanlig at ved rehabilitering så settes det inn nye røykrør i pipen.

Profilerte innerdører med terskler. Døren mellom stuen og soverommet er tofløyet. Døren til kjøkkenet har glassfelt. Eldre dører med rustikk utseende.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Flislagt bad med dusjnische med dusjdør, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Det er utført fuktsøk på

overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

I følge nettannonse fra forrige salg er det lagt mikrosement på badet i 2018. Arbeidet ble utført av Østlandet Keramiske. Det er montert nye dusjdører av forrige eier i 2025.

Ukjent alder på underliggende konstruksjoner.

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

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra HTH med profilerte fronter på benkeskap og glatte fronter på overskap. Stein benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Vaskemaskin er plassert på kjøkkenet.

Det er fremlagt faktura fra HTH på innkjøp av innredning.

Ventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Kobberrør med plastkappe. Stoppekran i benkeskapet. Det er montert magnetventil på kaldtvannsrøret. (Se også vurdering om kjøkken). Bad: Skjult anlegg. Kort strekk med rør synlig i forbindelse med servatskapet. Bod i trappeløpet: Rørapplegg til bereder og stoppekran til leiligheten.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør i plast er delvis tilgjengelig inne i leiligheten bak luke på kjøkkenet.

Naturlig ventilasjon. Ventilator på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet. Ingen andre ventiler i leiligheten.

Varmtvannsbereider på ca. 198 liter plassert i boden i trappen.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbryter på én kurs. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 8 kurser. Det er fremlagt dokumentasjon på eltilsyn utført av Elvia fra 2022.

Brannvarsler i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABE).

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

[Gå til side](#)

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i

# Beskrivelse av eiendommen

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

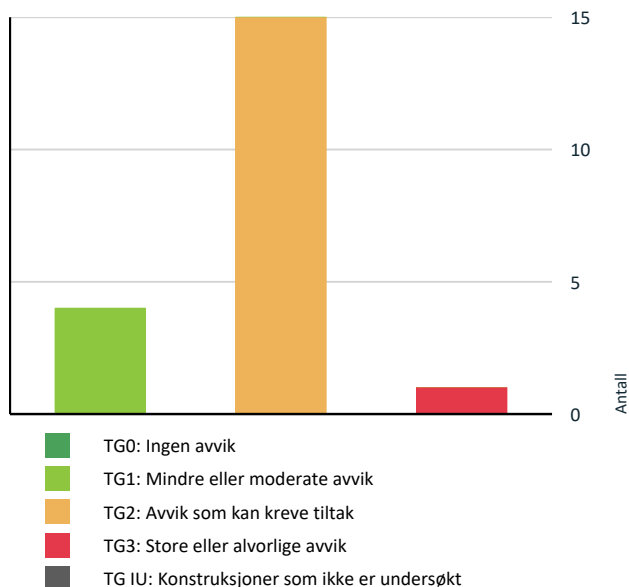
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

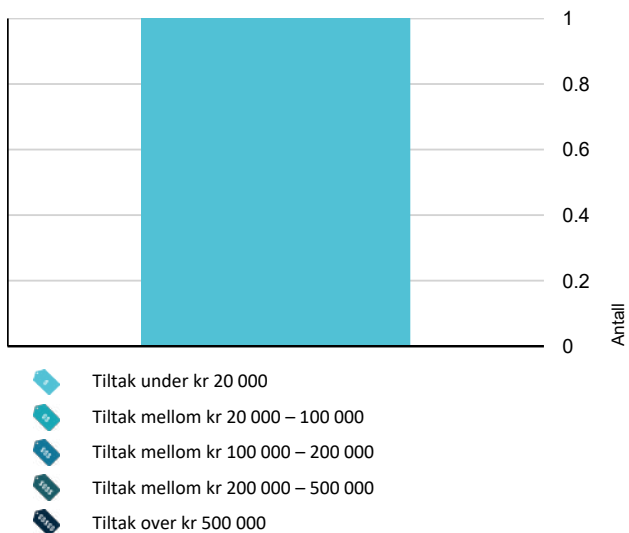
På tegninger fra 1983 (fra rehabilitering) er det ikke garderobe i leiligheten. Garderobe er etablert av en tidligere eier. Dette er ikke søknadspliktig.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

|             |                                                                        |
|-------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 3</b> | <b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>                                     |
| !           | Innvendig > Pipe og ildsted <a href="#">Gå til side</a>                |
| <b>TG 2</b> | <b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>                                      |
| !           | Utvendig > Vinduer <a href="#">Gå til side</a>                         |
| !           | Utvendig > Andre utvendige forhold <a href="#">Gå til side</a>         |
| !           | Innvendig > Overflater - 2 <a href="#">Gå til side</a>                 |
| !           | Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn <a href="#">Gå til side</a>    |
| !           | Innvendig > Innvendige dører <a href="#">Gå til side</a>               |
| !           | Tekniske installasjoner > Vannledninger <a href="#">Gå til side</a>    |
| !           | Tekniske installasjoner > Avløpsrør <a href="#">Gå til side</a>        |
| !           | Tekniske installasjoner > Ventilasjon <a href="#">Gå til side</a>      |
| !           | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank <a href="#">Gå til side</a>   |
| !           | Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv <a href="#">Gå til side</a> |

## Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1895

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Bolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 1981 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer med bruksslitasje. Med alder kan tettelister og isolasjon bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen av manglende vedlikehold kan være forkortet levetid og problemer med bruk.

Vinduene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Vinduene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Eldre isolerglass løper en større risiko for punktering.

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

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør med dørpumpe. Noen bruksmerker. Tofløyet balkongdør fra 2015 med glassfelt.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong i stål med rekkverk i stålkonstruksjon. Gulvet har platting i tre. Underliggende konstruksjon består av oppsamlingstrau i stål. Underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen gjennom utkast i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 101 cm. Balkongen er på ca. 4 m<sup>2</sup>.

Balkongen er omtrent sydøstvendt.

### TG 2 Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

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

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Tregulv. Veggflater: Malte flater i hovedsak. Malt tegl i del av garderoben. Malt panel i stuen. Himling: Malt glatt himling. Det er gipsrosetter og stukkaturbord i soverom og stue. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Gulv er slipt og overflatebehandlet i hele leiligheten i 2022. Veggflater er malt i entréen, stue og kjøkken i 2022. Det er fremlagt faktura fra Johansen og Sønn AS på utførte arbeider (på gulv). (Ref. tidligere eier).

### TG 2 Overflater - 2

#### Beskrivelse

Gulv stue: Tregulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprukket gulvbord. Se bilde.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det går an å forsøke å lime gulvbordet og slippe det i etterkant. Hvis dette ikke fungerer må bordet byttes. Ta eventuelt kontakt med snekker for vurdering.

# Tilstandsrapport



Skade i gulvbord i stuen.

## **Etasjeskille/gulv mot grunn**

### Beskrivelse

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

Største avvik er målt til ca. 19 mm. gjennom hele soverommet og ca. 18 mm. på to meters lengde i samme rom. Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## **Pipe og ildsted**

### Beskrivelse

Pipeløp i tegl. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i hamret messing. Feieluke/sotluke er lokalisert i kjeller og på loft. Pipeløpet (tegl) er tilgjengelig for inspeksjon på en side. Motsatt side (i entréen) er kledd med gips. Resten er bygget inn i konstruksjonen.

Det er opplyst i et gammelt prospekt at det er utført piperehabilitering i perioden 2012- 2013. Det er gjort søk i kommunens byggesaksarkiv og i borettslagets årsberetning, men det er ingen utfyllende opplysninger om rehabiliteringen. Det er ganske vanlig at ved rehabilitering så settes det inn nye røykrør i pipen, men dette er ikke verifisert.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

I følge gjeldende regler skal minst to sider av elementpiper (Leca) og fire sider av teglpiper være tilgjengelig for inspeksjon. Teglpipe med nye røykrør skal vurderes som elementpipe. Denne pipen er delvis bygget inn i vegg mot nabo, dette er ok, men pipen i gangen er dekket med gipsplate.

### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## **Innvendige dører**

### Beskrivelse

Profilerte innerdører med terskler. Døren mellom stuen og soverommet er tofløyet. Døren til kjøkkenet har glassfelt. Eldre dører med rustikk utseende.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Eldre dører. Flere dører er skjeve og lar seg ikke lukke/låse på en ordentlig måte. Enkelte dører subber i karm/terskel.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av dører.

## **Oppvarming**

### Beskrivelse

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde i stuen, soverommet og kjøkkenet. Eier har satt inn nye ovner i 2025 på kjøkkenet, samt én ny ovn i stuen. Varme i baderomsgulvet. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

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

## **VÅTROM**

### **2. ETASJE > BAD**

#### **Generell**

### Beskrivelse

Flislagt bad med dusjnisje med dusjdør, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Det er utført fuksøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

I følge nettannonse fra tidligere salg er det lagt mikrosement på badet i 2018. Arbeidet ble utført av Østlandet Keramiske.

Det er montert nye dusjdører av forrige eier i 2025.

Ukjent alder på underliggende konstruksjoner.

### **2. ETASJE > BAD**

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Mikrosement på veggflater. Malt glatt himling med downlights.

Mikrosementen er lagt i 2018. (Ref. tidligere eier).

## 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulv med mikrosement. Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluket på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 17 mm. Høyde på terskel er ca. 3-4 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Mikrosementen er lagt i 2018.

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tett terskel på fotlisten i dusjen. Denne vil hindre eventuelt lekkasjevann fra installasjoner å renne mot sluket.

### Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tett fotlist i dusjen kan medføre at eventuelt lekkasjevann fra wc og/eller servant renner ut av rommet og ikke ned i sluk.

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav.



Tett fotlist

## 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Sluk med klemring.

### Vurdering av avvik:

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

Det mangler en skrue i klemring. Proppen til stakeåpning mangler. Dette kan medføre lukt på badet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister fra entreprenør etc.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Manglende skruer i klemring vil gi dårligere fuktsikkerhet med tanke på tilslutning av underliggende membran. Skruen bør erstattes.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som kan føre til vannlekkasjer.



Eldre sluk. Misfarging på mikrosementen rundt slukristen.

## 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Gulvstående toalett.

Det er montert nye dusjdører av forrige eier i 2025.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Den veggmonterte stangen til dusjgarnityret er løs.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feste stangen. Da kan det lønne seg å ta den helt ned først. Borehull må fylles med silikon før remontering.

## 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Andre tiltak:

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

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima i rommet.

## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra HTH med profilerte fronter på benkeskap og glatte fronter på overskap. Stein benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Vaskemaskin er plassert på kjøkkenet.

Kjøkkenet er byttet i 2021. Oppvaskmaskinen og kjøleskapet ble ikke byttet i 2021. Det er fremlagt faktura fra HTH på innkjøp av innredning. (Info fra forrige eier).

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

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

Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.

#### Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

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

Komfyrvakt er et brannsikkerhetstiltak som kutter strømmen ved eventuell overoppheting.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør kjøkken: Kobberrør med plastkappe. Stoppekran i benkeskapet. Det er montert magnetventil på kaldtvannsrør. (Se også vurdering om kjøkken). Bad: Skjult anlegg. Kort strekk med rør synlig i forbindelse med servantskapet. Bod i trappeløpet: Røropplegg til bereder og stoppekran til leiligheten.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget bør sjekkes av rørlegger, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

#### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør i plast er delvis tilgjengelig inne i leiligheten bak luke på kjøkkenet. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

#### Vurdering av avvik:

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

Gjelder soilrør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Soilrør i bygårder og blokker er ofte borettslagets/sameiets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Ventilator på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet. Det er ingen andre ventiler i leiligheten.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ingen friskluftsventiler i leiligheten utover åpning av vinduer. I denne sammenhengen skal det vurderes som avvik.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det burde vært flere ventiler i vegger for bedre tilførsel av friskluft. Det er likevel ikke noe i veien for å benytte vinduer som kilde til friskluft selv om det skal vurderes som avvik i denne sammenheng.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 198 liter plassert i boden i trappen. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Tilkoblingspunktet er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.

Årstall: 1999 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Krav til lekkasjestopper/-varsler kom i 2010. Dette skal være montert i forbindelse med vanninstallasjoner og skal være montert på røropplegget. Alternativet til lekkasjestopper/-varsler er sluk.

Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kort gjenværende levetid på berederen.

Eventuelle lekkasjer fra berederen kan medføre vannskader uten lekkasjestopper eller sluk. Monterer man f. eks. lekkasjestopper vil vannet stenges av ved lekkasjer og følgeskader vil reduseres.

Det bør etableres fast tilkobling av berederen i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fast tilkobling øker risikoen for varmegang og brannfare i tilkoblingen. Kontakt elektriker.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbryter på én kurs. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 8 kurser.

Det er fremlagt dokumentasjon på eltilsyn utført av Elvia fra 2022. Elvia presiserer at det utføres en stikkprøvekontroll og at feil kan forekomme selv om tilsyn er utført.

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

Ja

### Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

### Inntak og sikringsskap

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

Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør.

### Generell kommentar

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

# Tilstandsrapport



Sikringsskap.

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radon er en luktløs gass som i store konsentrasjoner kan ha negativ helsemessig påvirkning. Radonmåling vil avdekke om det er behov for tiltak. Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

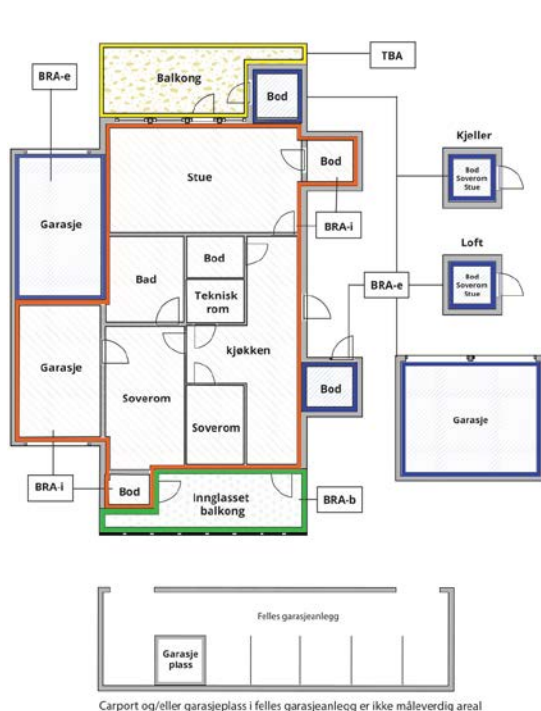
## Hva er målverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Gulvareal (GUA)                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke målverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. etasje      | 59                            |                             |                            | 59  | 4                               |
| 2. etasje      |                               | 2                           |                            | 2   |                                 |
| Loft           |                               | 3                           |                            | 3   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>59</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>4</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>64</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. etasje | Bad, entré, kjøkken, stue, soverom, garderobe |                             |                            |
| 2. etasje |                                               | Bod i trappeløp             |                            |
| Loft      |                                               | Loftsbod                    |                            |

### Kommentar

Himlingshøyde er ca. 296 cm. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 4 m<sup>2</sup>.

Bod i trappeløpet (BRA-e) på ca. 1,6 m<sup>2</sup>. Loftsbod med gulvareal på ca. 3,6 m<sup>2</sup>. Loftsboden har skråtak. Målbart areal er avrundet til 3 m<sup>2</sup>.

Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

**Kommentar:** På tegninger fra 1983 (fra rehabilitering) er det ikke garderobe i leiligheten. Garderobe er etablert av en tidligere eier. Dette er ikke søknadspliktig.

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Slipt gulv i 2022. Nytt kjøkken i 2021. Byttet dusjdør i 2025. (Ref. tidligere eier).

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede             | Rolle         |
|-----------|-----------------------|---------------|
| 28.5.2026 | Erik Øyum             | Takstingeniør |
|           | Lin Therese Bjørnstad | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal              | Kilde      | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|--------------------|------------|------------|
| 301 OSLO | 231  | 386  | 0    | 6    | 450 m <sup>2</sup> | Planinnsyn | Eiet       |

### Adresse

Sigurds gate 1 A

### Hjemmelshaver

Bjørnstad Lin Therese

### Kommentar

Det er ikke kjent om seksjonen/andelen har fellesgjeld.

### Boligselskap

Sameiet Sigurdsgate 1

### Eierandel

625 / 10000

### Organisasjonsnr

980233294

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggende på Tøyen i Oslo. God kollektivforbindelse i området med buss og T- bane. Til sentrum tar det omtrent 5 minutter med T- banen (fra Tøyen). Tøyen senter ligger i gangavstand med butikker og servicetilbud. I nærheten ligger Tøyenbadet, Tøyenparken, Kampen park, Botanisk hage, Ola Narr med mer.

### Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

### Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-2255. Gården er oppført på såkalt gul liste.

## Skattetakst og formuesverdi

| År   | Kommentar                             |
|------|---------------------------------------|
| 2025 | Fås ved henvendelse til Skatteetaten. |

## Forsikring

| Selskap                                                           | Avtalnr  | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|-------------------------------------------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Gjensidige forsikring                                             | 76581842 |      |                |              |
| <b>Kommentar</b><br>Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Eiendomsverdi.no | 28.05.2026 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Egenerklæring    | 28.05.2026 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Forretningsfører | 28.05.2026 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger        | 28.05.2026 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 04.06.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GW8368>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                  |  |
|------------------|--|
| Meglerfirma      |  |
| Notar Gamle Oslo |  |
| Oppdragsnr.      |  |
| 18-0024/26       |  |

|                       |
|-----------------------|
| Selger 1 navn         |
| Lin Therese Bjørnstad |

|                 |  |
|-----------------|--|
| Gateadresse     |  |
| Sigurds gate 1A |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| OSLO     | 0650   |

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

2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

1

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei    ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 18-0024/26

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LTB

1

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

Svar

Nei

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

Beskrivelse

Skjeve gulv og noe sprekker

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: LTB

2

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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 næringseiendom
- 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

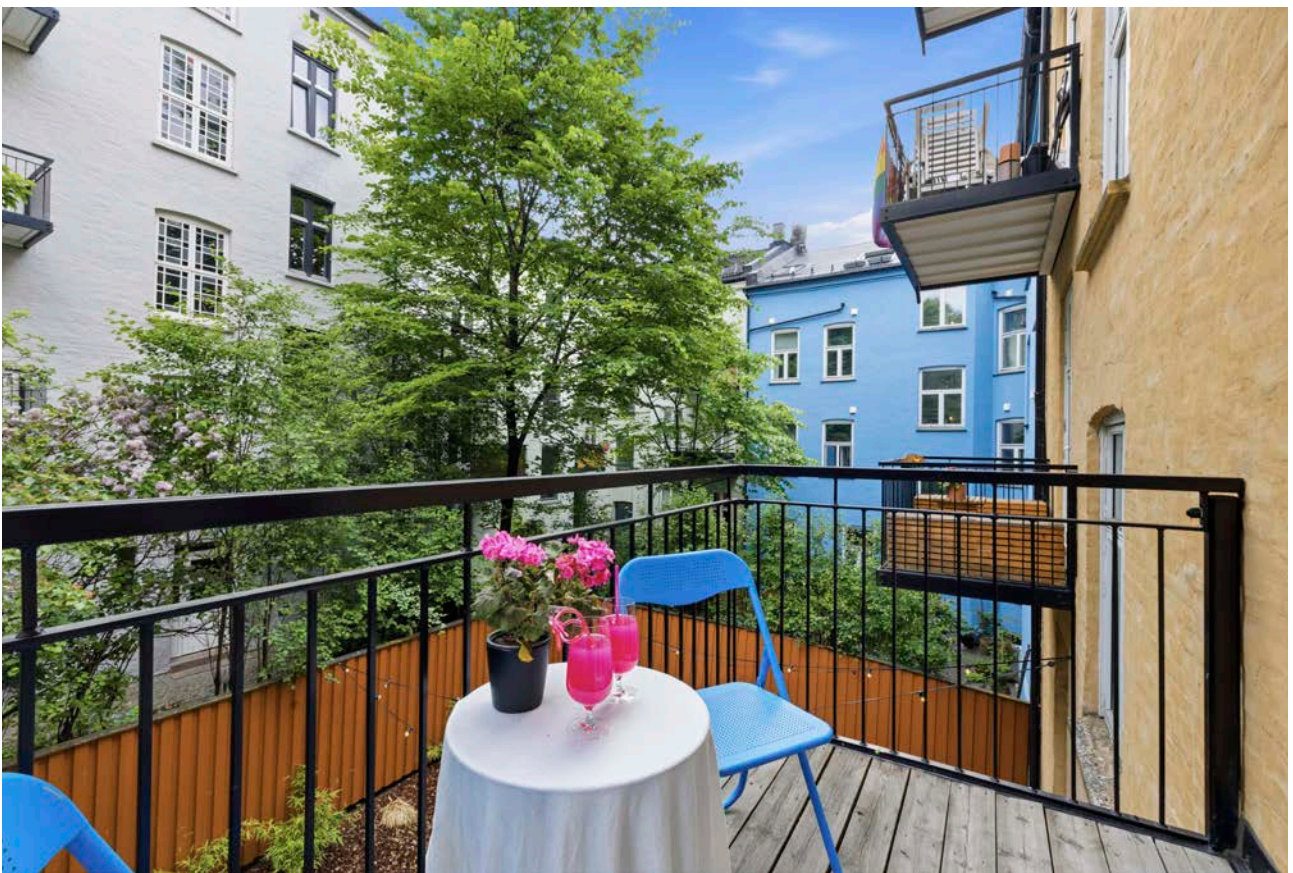
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

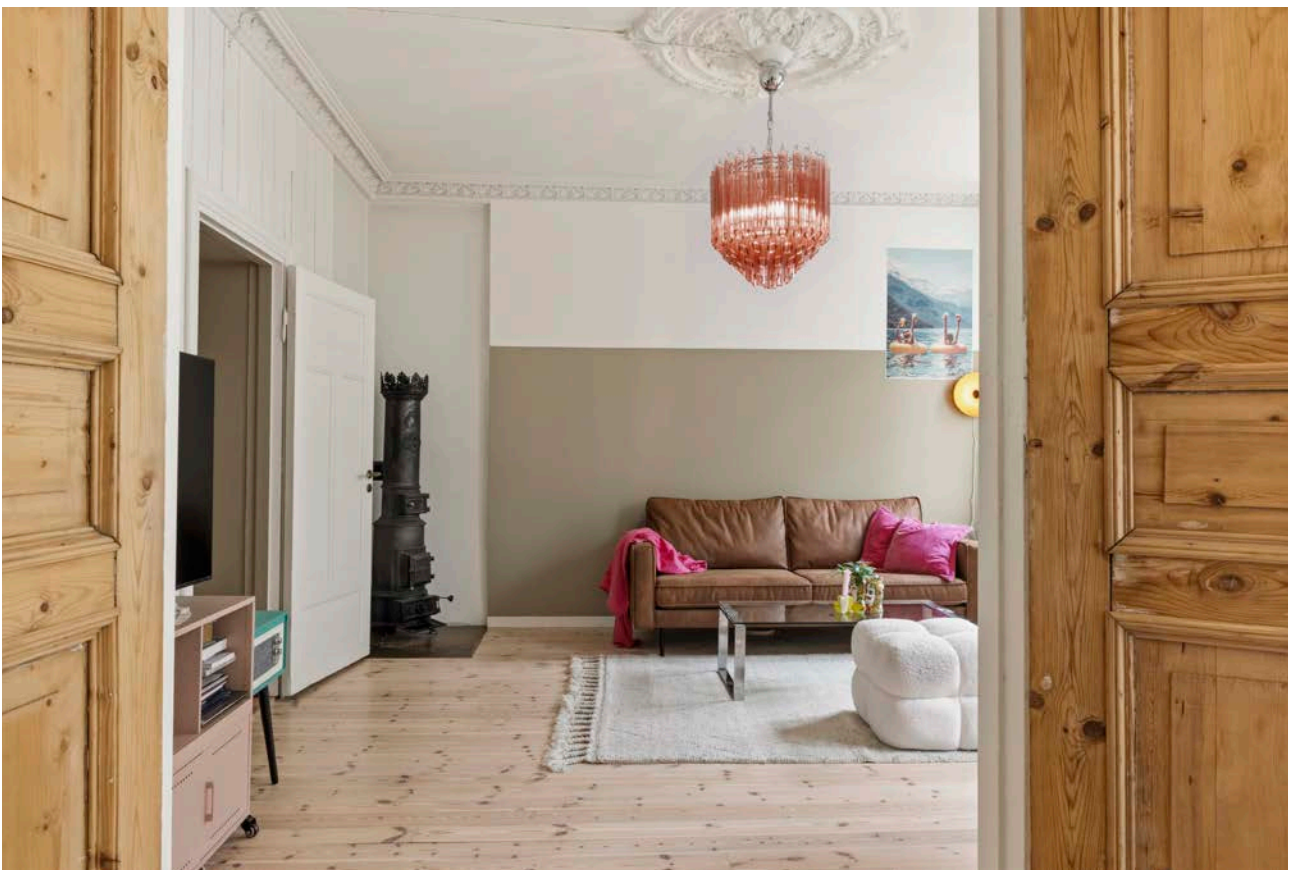
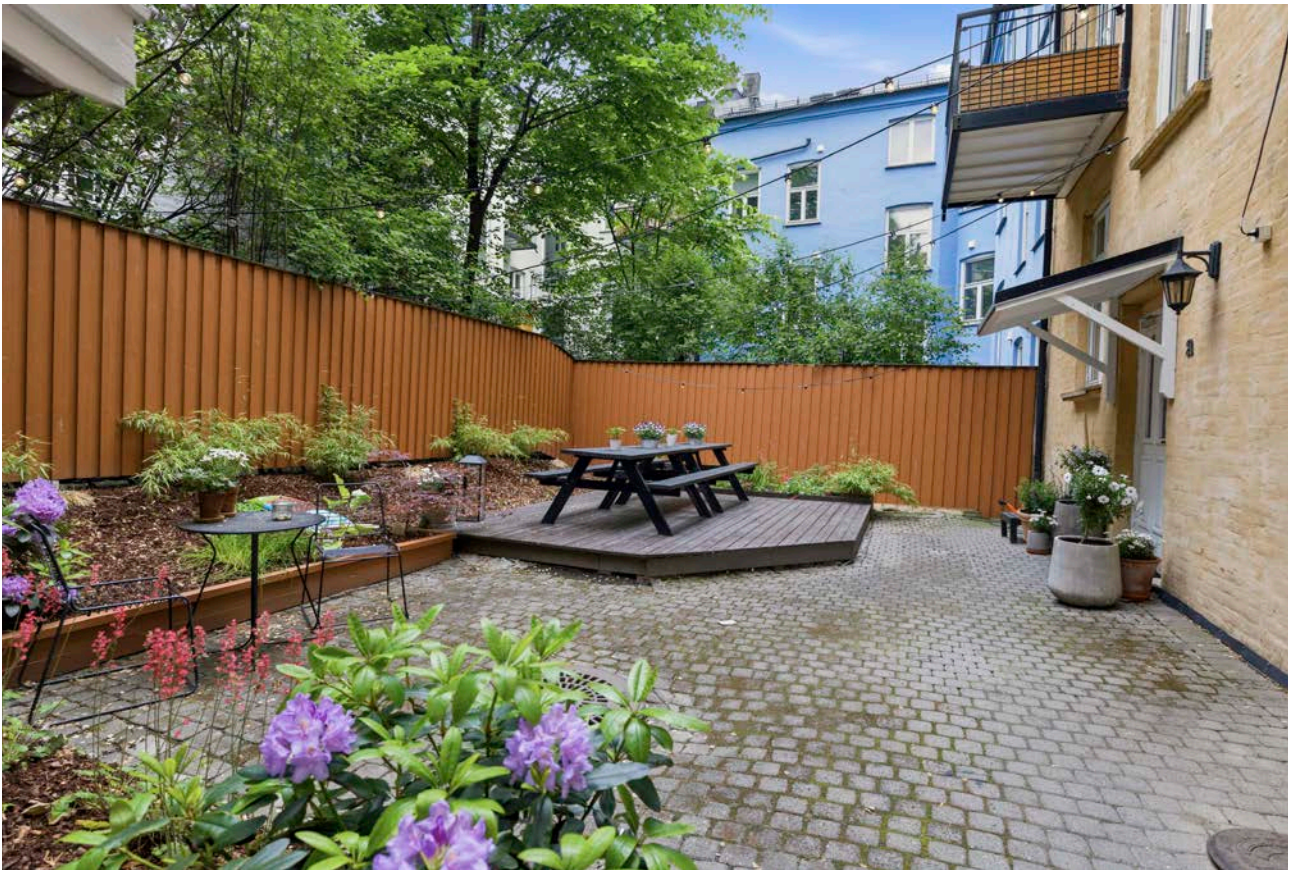
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

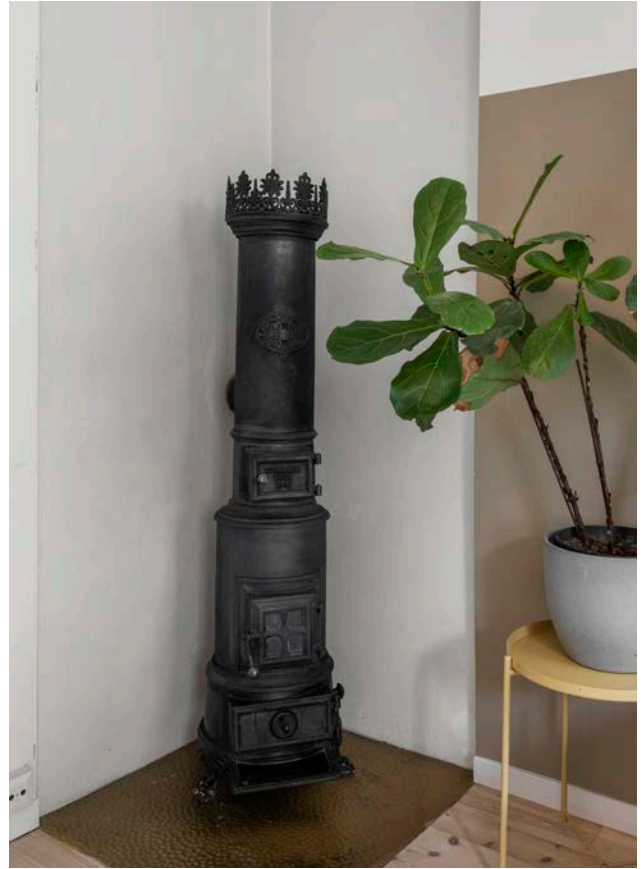
| NAME OF SIGNER        | IDENTIFIER                                 | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------------|--------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Lin Therese Bjørnstad | 0363f3d3765bd2e729c2d<br>e7039969b386e0dc8 | 02.06.2026<br>10:37:27 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 18-0024/26

- 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>



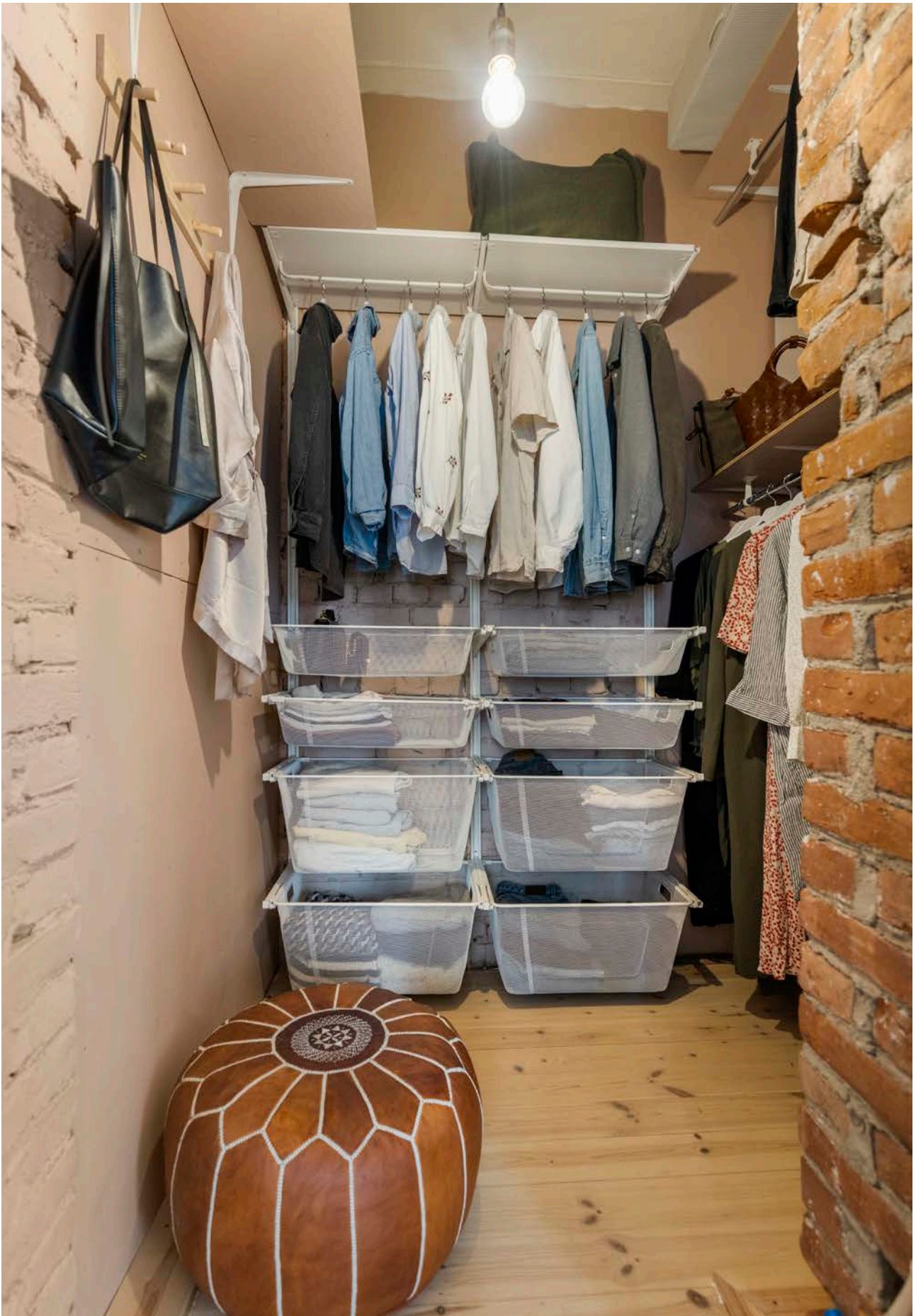




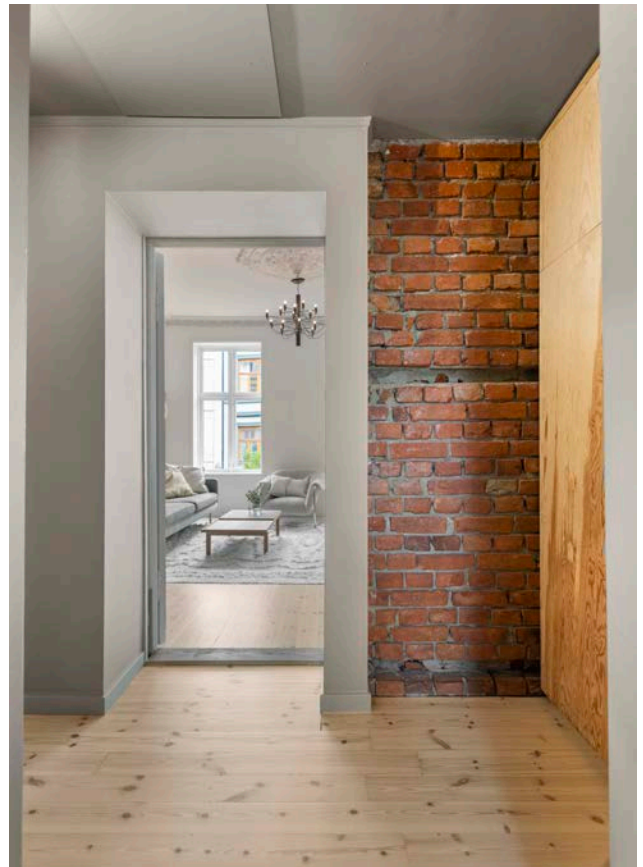


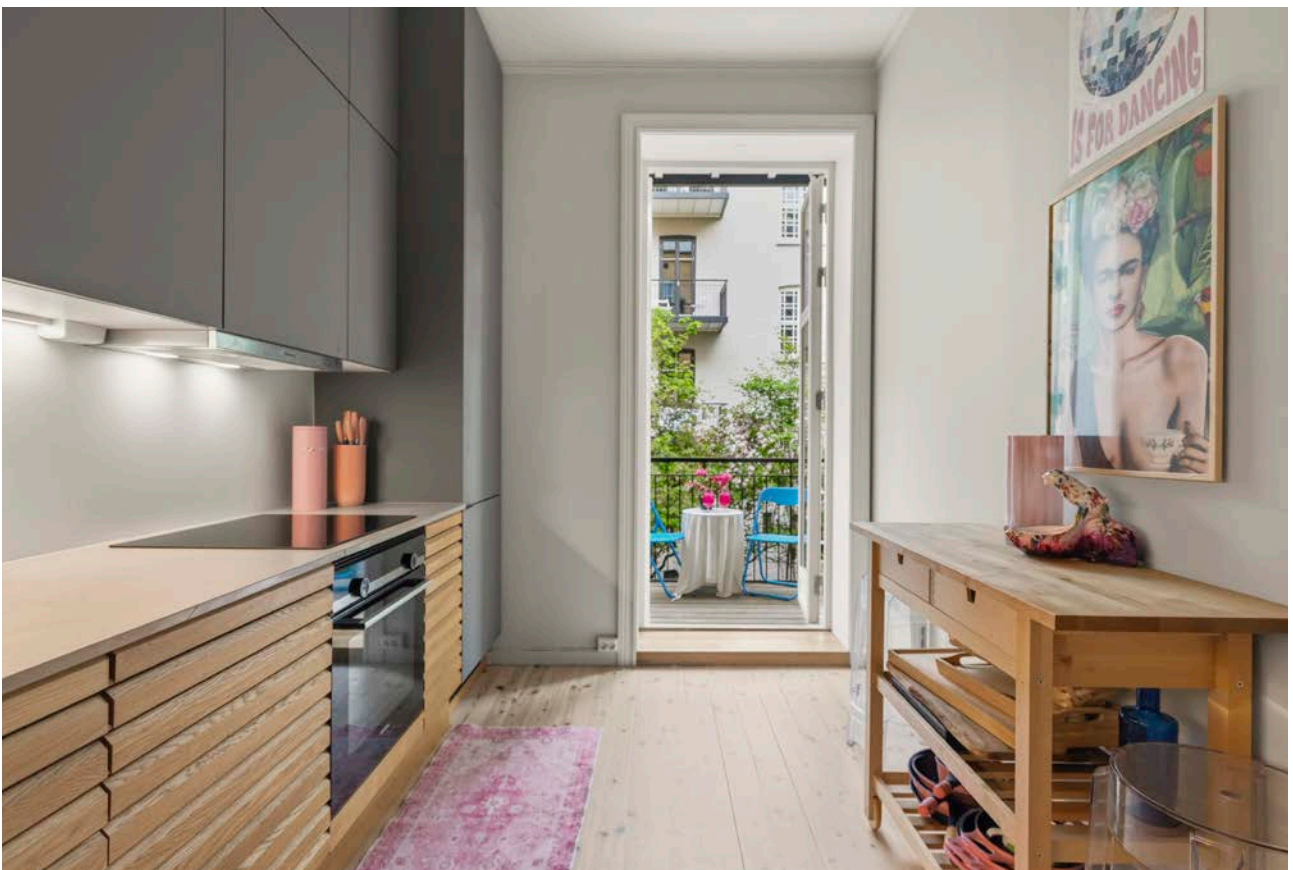




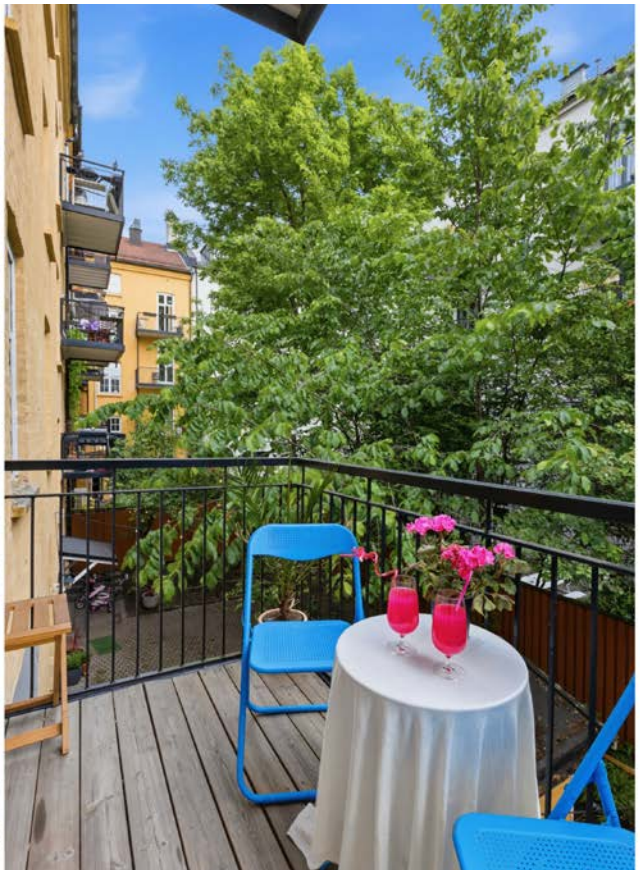


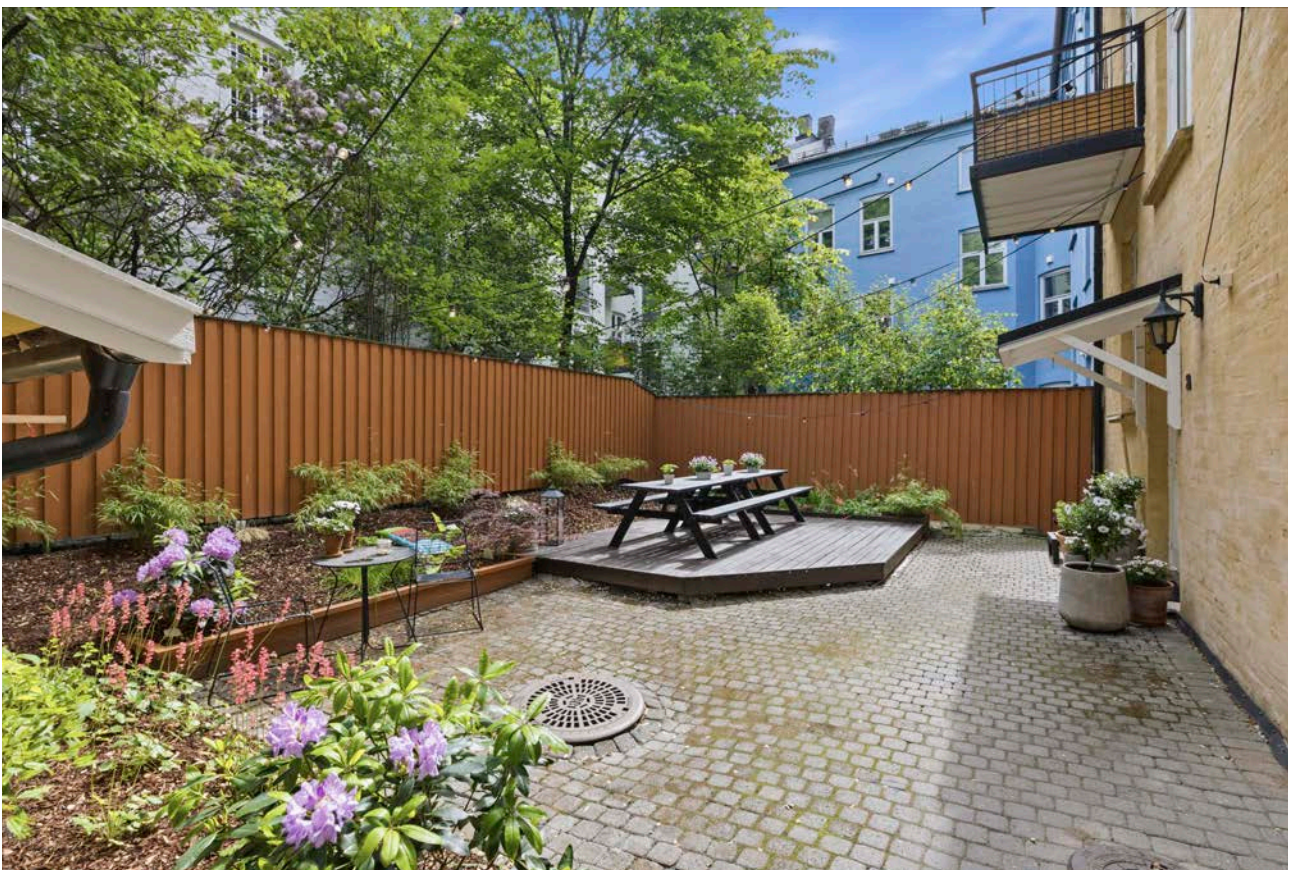
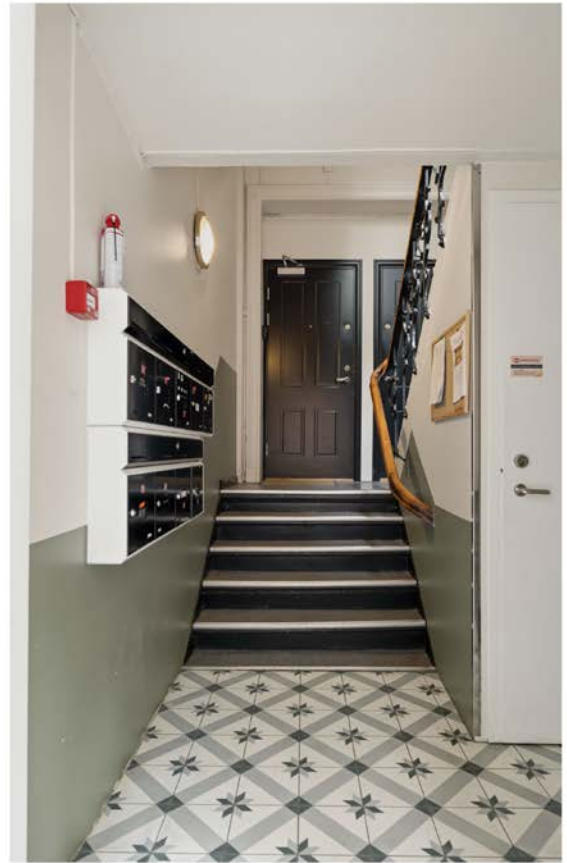
















God dekning med offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet med blant annet t-bane fra Tøyen t-banestasjon hvor alle linjene stopper



Godt tilbud av kafeer og restauranter rett utenfor døren



Tøyenparken ligger like ved, hvor blant annet Øyafestivalen holdes hvert år

# Nabolagsprofil

Sigurds gate 1A - Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 265 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Offentlig transport

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Politihuset<br>Linje 37          | 5 min<br>0.4 km  |
| Tøyen<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5     | 8 min<br>0.6 km  |
| Oslo Hospital<br>Linje 13, 19    | 12 min<br>1.1 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 17 min<br>1.4 km |
| Tøyen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 17 min<br>1.3 km |

## Skoler

|                                                       |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| Tøyen skole (1-7 kl.)<br>342 elever, 19 klasser       | 7 min<br>0.5 km  |
| Vahl skole (1-7 kl.)<br>203 elever, 13 klasser        | 10 min<br>0.8 km |
| Kampen skole (1-7 kl.)<br>487 elever, 21 klasser      | 12 min<br>0.9 km |
| Jordal skole (8-10 kl.)<br>617 elever, 44 klasser     | 11 min<br>0.9 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)<br>431 elever, 30 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| Hersleb videregående skole                            | 13 min           |
| Elvebakken videregående skole<br>576 elever           | 19 min<br>1.6 km |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100

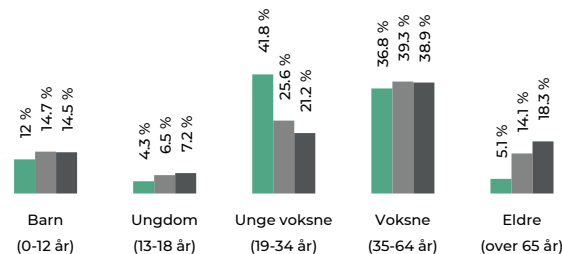
## Naboskapet

Høflige 62/100

## Kvalitet på skolene

Bra 55/100

## Aldersfordeling



| Område                   | Personer  | Husholdninger |
|--------------------------|-----------|---------------|
| Nedre Tøyen/Nedre Kampen | 3 857     | 2 218         |
| Oslo og omegn            | 999 185   | 490 708       |
| Norge                    | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                      |                 |
|------------------------------------------------------|-----------------|
| Sommerfryd barnehage (1-5 år)<br>85 barn             | 5 min<br>0.4 km |
| Langleiken barnehage (1-5 år)<br>30 barn             | 6 min<br>0.5 km |
| Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (2-5 år)<br>41 barn | 6 min<br>0.5 km |

## Dagligvare

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Coop Extra Borggata<br>Post i butikk, PostNord   | 2 min<br>0.2 km |
| Joker Jens Bjelkesgate<br>PostNord, søndagsåpent | 4 min<br>0.3 km |



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

## Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Gående
3. Buss

## Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100

## Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

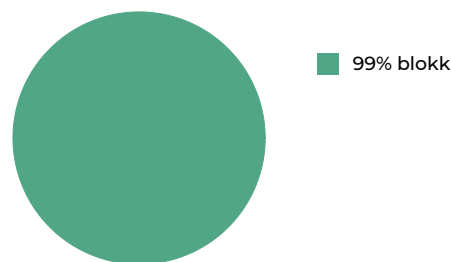
## Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Sport

|                                     |        |   |
|-------------------------------------|--------|---|
| ⚽ Sverresgate park balløkke         | 5 min  | 🚶 |
| Ballspill                           | 0.4 km |   |
| ⚽ Schubelersgate friområde balløkke | 6 min  | 🚶 |
| Ballspill                           | 0.5 km |   |
| 🏊 CrossFit Gamlebyen                | 2 min  | 🚶 |
| 🏊 Fresh Fitness Grønland            | 5 min  | 🚶 |

## Boligmasse



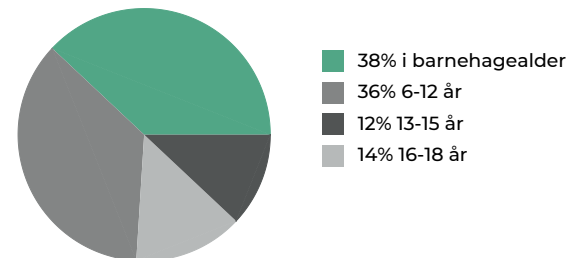
«Et stort mangfold av mennesker, et nabolag i nærheten av store, fine parker og til og med skog! Et absolutt undervurdert område der man fint kan bo med barn!»

Sitat fra en lokalkjent

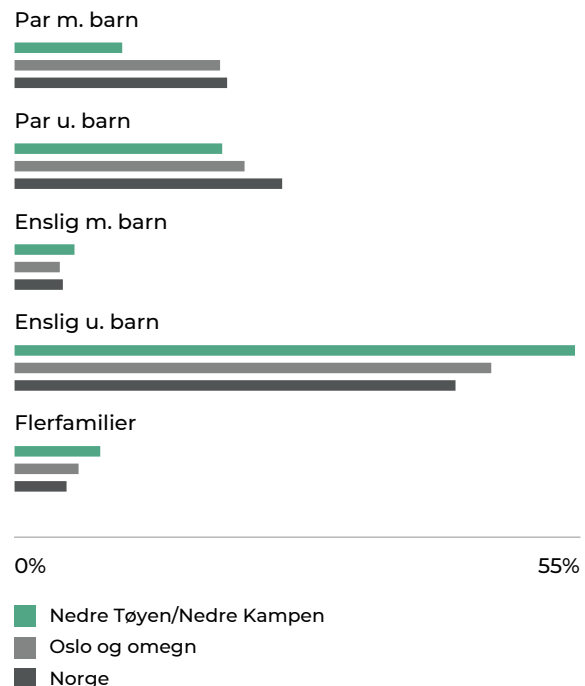
## Varer/Tjenester

|                      |       |   |
|----------------------|-------|---|
| 📍 Tøyen Torg         | 5 min | 🚶 |
| 📍 Boots apotek Tøyen | 6 min | 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

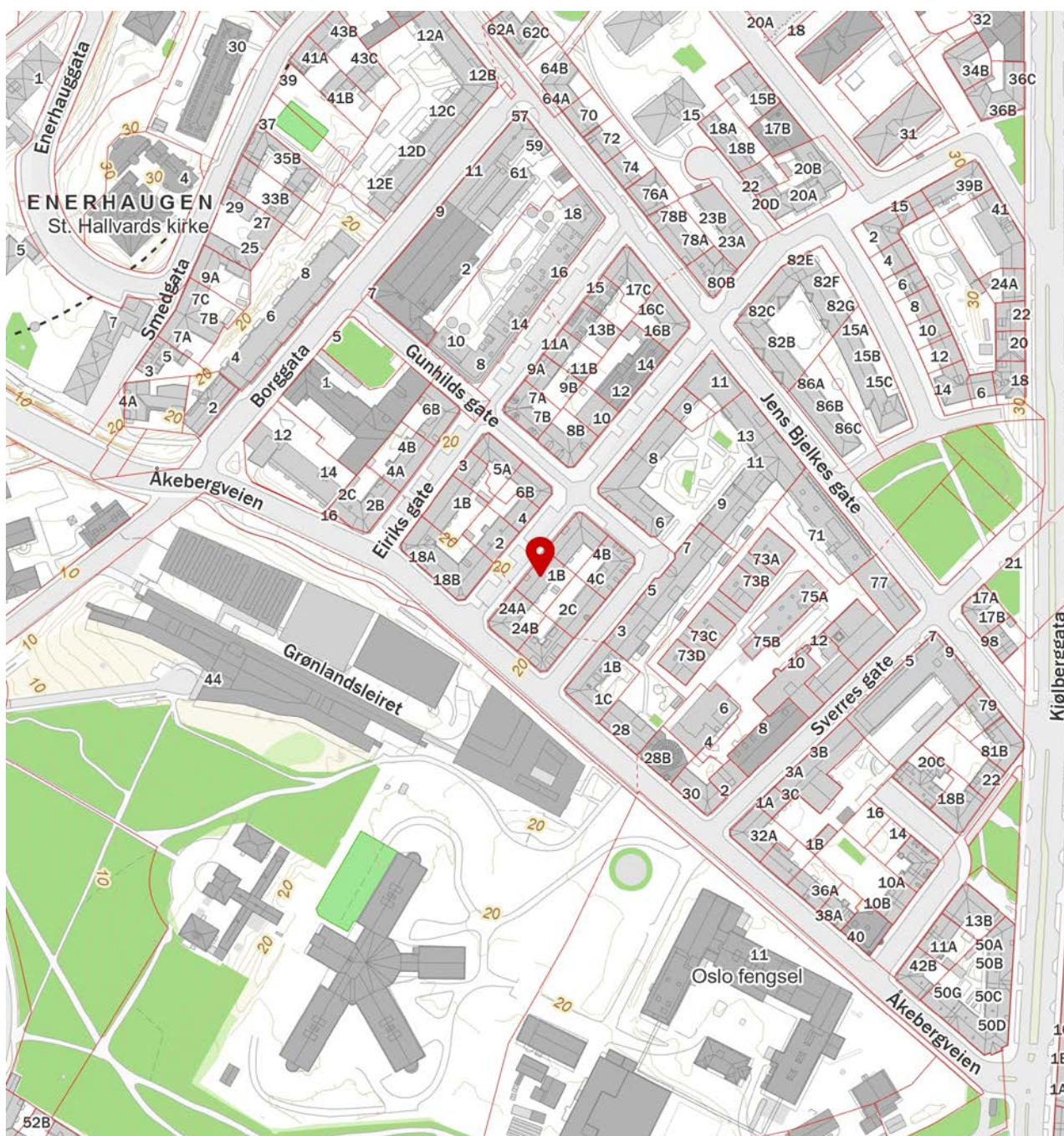


## Familiesammensetning



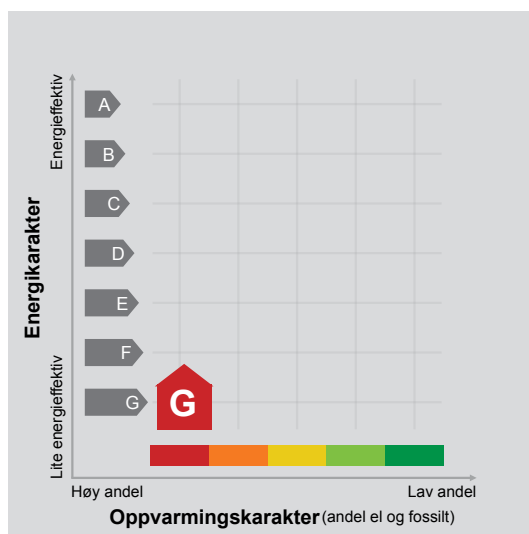
## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 19% | 33%   |
| Ikke gift     | 71% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 1%  | 4%    |



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

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Sigurds gate 1A         |
| Postnummer        | 0650                    |
| Sted              | OSLO                    |
| Kommunenavn       | OSLO                    |
| Gårdsnummer       | 231                     |
| Bruksnummer       | 386                     |
| Seksjonsnummer    | 6                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       |                         |
| Bygningsnummer    |                         |
| Bruksenhetsnummer |                         |
| Merkenummer       | Energiatest-2025-124269 |
| Dato              | 22.05.2025              |



**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.

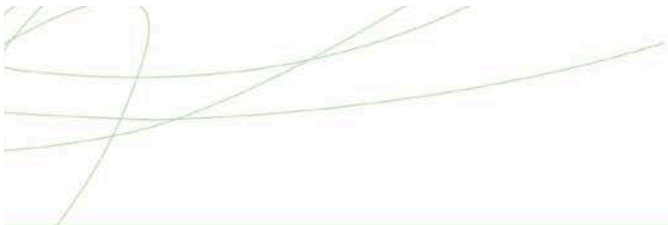
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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)

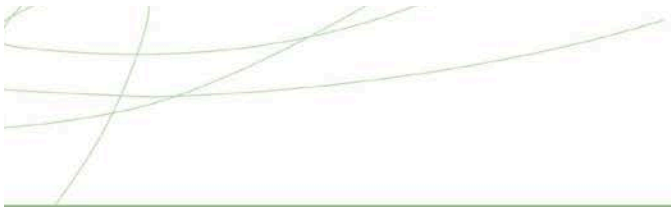
- Tetting av luftlekkasjer
- Tetting av luftlekkasjer

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Montere automatikk på utebelysning

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





## 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.

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 1895         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | MurTeglstein |
| <b>BRA:</b>                     | 59           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 5            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

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](http://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>). ~~Plikten til 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](mailto:svarer@enova.no).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: 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 vindsperre. Uteettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

#### Tiltak 2: 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 vindsperre. Uteettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

#### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 4: 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 5: 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 utendørs

#### Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 10: 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 11: 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. Kjøøl- 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 varmeelementer 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 12: 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 13: 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 14: Redusér innetemperaturen**

Ha en moderat innetemperatur, 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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.

Boligopplysninger:

|                                  |                            |                                   |   |
|----------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|---|
| Saksbehandler: Torunn Nicolaisen |                            | Dato utført: 08.06.26 Side 1 av 2 |   |
| Sameiet Sigurds gate 1           | Vår ref.:                  | 2356/6                            |   |
| Sigurds gate 1 A                 | Type:                      | Eierseksjonssameie                |   |
| 0650 OSLO                        | Eiere:                     | Lin Therese Bjørnstad             |   |
| Organisasjonsnr:                 | 980 233 294                | Seksjonsnr:                       | 6 |
| 1: Felleskostnader               |                            |                                   |   |
| Tot. innøv. måned:               | 5 128                      |                                   |   |
| Felleskostnader:                 | Felleskostnader lån renter |                                   |   |
|                                  | Felleskostnader lån avdrag |                                   |   |
|                                  | Felleskostnader            |                                   |   |

|  |       |
|--|-------|
|  | 809   |
|  | 421   |
|  | 3 898 |

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

|                            |              |                         |   |
|----------------------------|--------------|-------------------------|---|
| 3: Fellesgjeld             |              |                         |   |
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 143 152      | Gjeld siste årsoppg.:   | 0 |
| Klient ajourf. lån:        | 2 290 446.90 | Klient gj. s. årsoppg.: | 0 |

Spesifikasjon av lån:  
Lånenummer: 16367351946, Dnb Bank ASA  
Annuitetslån, 12 terminer per år.  
Rentesats per 08.06.2026: 6.65% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 193  
Saldo per 08.06.2026: 2 290 447  
Andel av saldo: 143 153  
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 ( siste termin 30.06.2042 )  
p.t. rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:  
Styreleder: Andreas Moa Støve  
Adresse: Sigurds gate 1a  
Postnr/-sted: 0650 OSLO  
Telefon: Mob.: 41264403  
E-post: sigurds gate1@styremitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 08.06.2026

|                   |        |              |       |
|-------------------|--------|--------------|-------|
| Utestående saldo: | -3 898 | Restanse:    | 0     |
| Felleskostnader:  | -3 898 | Forskudd:    | 5 128 |
| Gebyr:            | 0      | Overdekning: | 3 898 |
| Rente:            | 0      |              |       |

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| 7: Pålydende |                       |
| Pålydende:   | Opprinnelig innskudd: |
| Seksjonsnr:  | Partialobligasjonsnr: |

|                    |                                                 |
|--------------------|-------------------------------------------------|
| 8: Bygning/eiendom |                                                 |
| Gårdsbruksnr:      | 231/386 - seksjon:6                             |
| Bygningstype:      | Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer |

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| 9: Forsikring |                           |
| Forsikret i:  | Gjensidige Forsikring ASA |
| Polisnr:      | 76581842                  |

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                    |          |                   |                  |        |       |
|--------------------|----------|-------------------|------------------|--------|-------|
| Etasje:            | 2        | Oppvarmingsstype: | Annen oppvarming | SSBnr: | H0202 |
| Heis:              | Nei      | BRA               | 68               |        |       |
| Parkeringsstype:   | Ingen () |                   |                  |        |       |
| Systemlås:         | Nei      | Antall rom:       | 2                |        |       |
| Husdyrhold:        | Nei      | Oppr. antall rom: |                  |        |       |
| Livslepp standard: | Nei      | Kategori:         | Brøk 625         |        |       |
| Fasiliteter:       |          |                   |                  |        |       |

Boligopplysninger:

|                                             |             |                                   |  |
|---------------------------------------------|-------------|-----------------------------------|--|
| Saksbehandler: Torunn Nicolaisen            |             | Dato utført: 08.06.26 Side 2 av 2 |  |
| Sameiet Sigurds gate 1                      | Vår ref.:   | 2356/6                            |  |
| Sigurds gate 1 A                            | Type:       | Eierseksjonssameie                |  |
| 0650 OSLO                                   | Eiere:      | Lin Therese Bjørnstad             |  |
| Organisasjonsnr:                            | 980 233 294 |                                   |  |
| 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger |             |                                   |  |

- Sameiet består av 15 seksjoner  
- Kommunale avgifter er inkl i felleskostnader  
- Tv-pakke er inkl i felleskostnadene  
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

# VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET

## SIGURDSGATE 1. G. NR. 231 B. NR. 386 I OSLO

Vedtatt i sameiermøte  
den  
i medhold av lov om eierseksjoner  
1. januar 1998

### 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiet har forretningskontor i Parkveien 1, 0350 Oslo. Sameiet består av 14 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 22. juli 1982. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av enhver art.

### 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagereinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

### 3. FELLESGIFTER (HUSLEIE)

Fellesskatter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesskattene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. 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 folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning avsluttes gjennomført.

### 4. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

### 5. VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre felles tiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

### 6. REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

### 7. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, 2 styremedlemmer og en vara. Styret velges av sameiermøte for 2 år.  
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

### 8. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i felles skap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

### 9. SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30/4. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

### 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.

2. Styrets årsberetning.

3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.

4. Velge styremedlemmer.

5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## **11. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING**

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

## **12. OM SAMEIERMØTET**

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## **13. REVISJON OG REGNSKAP**

Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## **14. FORRETNINGSFØRER**

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra samets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## **15. MISLIGHOLD**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen jfr eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse se om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes korter enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## **16. FRAVIKELSE**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

## **17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskrifning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadeledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

## **18. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan beslutes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## **19. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE**

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **20. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtekter strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 1. januar 1998.

# Husordensregler

## Sameiet Sigurds gate 1

|      |                                       |   |
|------|---------------------------------------|---|
| \$1  | Hvorfor husordensregler               | 1 |
| \$2  | Oppførsel                             | 2 |
| \$3  | Alminnelig bruk av leiligheten        | 2 |
| \$4  | Renhold av fellesarealer              | 2 |
| \$5  | Tøking, banking og lufting av tøy     | 3 |
| \$6  | Låsing av ytterdør                    | 3 |
| \$7  | Søppel og annet avfall                | 3 |
| \$8  | Oppbevaring i leiligheter og kjellere | 3 |
| \$9  | Parabol/antenne                       | 3 |
| \$10 | Bruk av fellesområdene                | 3 |
| \$11 | Dugnad                                | 4 |
| \$12 | Dyrehold                              | 4 |
| \$13 | Skade på sameiets eiendom             | 4 |
| \$14 | Grilling i friluft                    | 5 |
| \$15 | Fremleie av leiligheten               | 5 |
| \$16 | Henvendelser til styret               | 5 |
| \$17 | Endring av husordensreglene           | 5 |

### \$1 Hvorfor husordensregler

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhellig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget! Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Hver enkelt sameier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det skader andre. Husordensreglene inneholder ikke bare

plikter, men vær oppmerksom på at de skal sikre sameierne orden, ro og trivsel.

Det bør være i alles interesse at vi får et godt fellesskap og bomiljø.

### \$2 Oppførsel

Alle klager over brudd på husordensreglene skal skje skriftlig til styret. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først forsøkes ordnet internt.

### \$3 Alminnelig bruk av leiligheten

Beboer plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen samt på utendørs fellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det skal være ro mellom kl. 23.00 - 07.00 Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjananse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved sammenkomster/fester og støyvoldende arbeid skal nabo varsles. Et slik varsel tilisesetter ikke det alminnelige hensyn til nabo. Klager på sjenerende støy skal som hovedregel tas direkte mellom berørte parter. Hvis denne fremgangsmåten ikke fungerer, henvender man seg skriftlig til sameiets styre som vil forfølge saken.

Seksjonseiere er selv ansvarlige for alle skader som påføres seksjonen ved uforsiktighet. Ved installasjon av ovn,

peis, ildsted o.l. skal dette meldes og godkjennes av brannvesen, dette i henhold til gjeldende lover for bruk av ny pipe. Skade på rør- og sanitær-anlegg i boligen er seksjonseiers ansvar. Dette gjelder også for sekundærskader overfor andre seksjonseiere.

### \$4 Renhold av fellesarealer

Oppgangen er en del av sameiets "ansikt utad". Vi ber om at alle beboere tar hensyn til dette og ikke forsøpler oppgangene og utearealer. Det er ikke tillatt å hensette ski, kjelke, sykkel, sko, skistativ eller barnevogner og lignende i oppgangen, utenfor inngangsdøren til leiligheten eller kjellergangene.

Sameiet leier inn vasketjenester. Kjellerganger og kjellerrom rengjøres på dugnad. Seksjonseiere har ansvar for vask av fellesarealer som de tilsøler mer enn normalt.

### \$5 Tøking, banking og lufting av tøy

Det er ikke tillatt og å banke og riste tøy, tepper og lignende fra balkong eller vindu. Vasking, tøking og lufting av tøy skal ikke være til sjananse for andre, inkludert evt plassering av tørkestativer.

## §6 Låsing av ytterdør

Porten og inngangsdører til hver oppgang skal **alltid** være låst.

## §7 Sjøppel og annet avfall

Sjøppel skal legges i anviste beholdere. Avfall og gjenstander skal **IKKE** settes utenfor beholderne. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

Renovasjonsforskriftene fra kommunen **skal** følges.

Eventuelle merkostnader ved feil bruk av søppelanlegget vil bli fakturert den enkelte sameier direkte.

## §8 Oppbevaring i leiligheter og kjellere

Brannforskriftene forbyr lagring av mer enn 5 liter brannfarlig væske klasse A, f.eks bensin, tynner. Det er forbudt å oppbevare utstyr med bensinmotor som får ut over brann forskriftenes bestemmelser f.eks mopeder, motorsykler, scooter eller motorsager. Det er forbudt å foreta reparasjoner av bensinmotorer eller større maskiner i kjellere og fellesrom. Det er ikke tillatt å ha kjøleskap eller lignende i kjellere.

Det er forbudt å lagre varer som gir fra seg sjenerende lukt.

## §9 Parabol/antenne

Det er ikke tillatt med utvendig fastmontert parabol/antenne.

## §10 Bruk av fellesområdene

Grøntanlegg er felles eiendom og bruksområde. Disse områdene og all beplantning må vernes om.

Uten styrets samtykke kan ingen innlemme deler av fellesarealene i eget område verken med gjerde, hekk eller annet stengsel.

Foring av dyr og fugler er ulovlig da skadedyr kan bli tiltrukket.

## §11 Dugnad

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, hvor hver seksjon

oppfordres til å til å delta. Dugnad er for det felles beste og bør også utføres i fellesskap.

Hvis oppslutningen er mangelfull, og det viser seg nødvendig, vil styret heller gjøre prisberegning av hva det vil koste å sette disse oppgavene bort til vaktmestelselskap, og bruke fellesskapets midler til å utbetale godtgjørelse til de eierne som deltar på dugnaden.

På denne måten er det ikke bare positivt å delta i fellesskapet, men også økonomisk.

## §12 Dyrehold

Eier av dyr plikter å sørge for at dyret ikke sjenerer andre beboere, dvs. dyr skal ikke gå løs i fellesområdene og ekskrementer skal fjernes umiddelbart.

Dersom det kommer klager på sjenerende dyrehold, forplikter eieren å fjerne dyret fra leiligheten.

## §13 Skade på sameiets eiendom

Ved tagging eller annen form for tilgrising eller ødeleggelse av eiendom som kan tilbakeføres til en eller flere personer, blir utøver(e) gjort økonomisk ansvarlig for skadene. Er personen/e mindreråge blir det foresattes ansvar. Sameiets styre er gitt fullmakt til å velge reaksjonsform ovenfor aktuell utøver dersom sameiets eiendom eller eiendeler blir skadet.

Bygningsmessige forandringer i leiligheten (ta med/sette opp vegger og lignende) skal godkjennes av sameiets styre før endringsarbeidet igangsettes.

Bygningsforsikringen dekker: \* Skader som følge av brudd, lekkasje eller oversvømmelse fra rørledning med tilknyttet utstyr. \* Skader som følge av at vann trenger inn i bygning via kloakkledning, overvannsledning eller tilførselsledning. \* Innvendige frostskaader Bygningsforsikringen dekker ikke: \* Skade på våtrom som ikke er vanntett utført \* Skade som skyldes at vann trenger inn i bygningen utenfra på grunn av for eksempel utett tak eller utilstrekkelig drenering. \* Skade som skyldes kondens og vannsøl. \* Skade som forårsaket av kjæledyr, gnagere, insekter , bakterier.

Skaden rapporteres til sameiets styreleder, og må rapporteres umiddelbart om man skal ha rett på erstatning.

## §14 Grilling i friluft

Ved grilling er det bare tillatt å benytte elektrisk grill eller grill med gassbrenner. Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Husk at man alltid skal ha vann/brannslukker for hånden.

### **§15 Fremleie av leiligheten**

Den som eier leiligheten er til enhver tid ansvarlig overfor sameiets styre om forhold i leiligheten. Utleieren kan også bli gjort ansvarlig for bl.a. skader på sameiets eiendeler og tilsøling av fellesarealer.

Det skal meldes fra til styret om hvem det fremleies til og hvordan man kan få kontakt med disse.

### **§16 Henvendelser til styret**

Alle henvendelser til sameiets styre, som ønskes styrebehandlet, skal skje skriftlig. Alle klager på forhold til beboerne i mellom må skje skriftlig.

Styret har taushetsplikt i alle saker det behandler. Alle beboere plikter å rette seg etter rettmessige rundskriv fra styret.

### **§17 Endring av husordensreglene**

Forslag om endring av eller supplement til husordensreglene må leveres skriftlig til styret. Sameiets generalforsamling vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.

Styret har fullmakt til å gi dispensasjon fra husordensreglene.

# Sameiet Sigurdsgate 1



## Innkalling til årsmøte 2026

### Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Sigurdsgate 1.

#### Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon. Du har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom dere skal gjennomføre årsmøtet digitalt, må du logge inn på Min side via [bate.no](https://bate.no).

**Mandag 01.06.2026, kl. 09:00**

Digitalt årsmøte via "Min side" i BATE

**Saksliste**

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styremedlem for to år

5.2 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret

Sameiet Sigurdsgate 1

**1. Konstituering**

**1.1 Valg av møteleder og sekretær**

**Forslag til vedtak:** Styreleder velges som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

**1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**

**Forslag til vedtak:** Katharina Rasmussen velges til å signere protokollen.

**1.3 Registrering av møtedeltakere**

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

**1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste**

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet erklæres for lovlig innkalt og satt.

**2. Årsregnskapet for 2025**

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2025.

**3. Orienteringssak: Informasjon fra styret**

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

**4. Godtgjørelse til styret**

Styre godtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 90 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

**5. Valg**

Det skal kun velges ett styremedlem for ett styremedlem for to år. Styreleder Andreas Moa Støve, og styremedlem Martin Khazaei Frogner, er ikke på valg.

**5.1 Valg av styremedlem for to år**

**Forslag til vedtak:** Emilie Engen gjenvelges som styremedlem for to nye år.

**5.2 Orienteringssak: Etter dette består styret av**

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

Arsregnskap 2025 - Resultat

|                                                     | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|-----------------------------------------------------|------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Inntekter</b>                                    |      |               |               |               |               |
| Felleskostnader og inntekter                        | 1    | 1 101 308     | 853 397       | 979 579       | 979 579       |
| Sum                                                 |      | 1 101 308     | 853 397       | 979 579       | 979 579       |
| <b>Sum</b>                                          |      |               |               |               |               |
|                                                     |      | 1 101 308     | 853 397       | 979 579       | 979 579       |
| Forretningsførsel og revisjon                       | 2    | 57 211        | 57 703        | 51 800        | 43 950        |
| Lønn og honorar                                     | 3    | 89 569        | 148 330       | 93 071        | 102 690       |
| Vedlikehold                                         | 4    | 7 981         | 33 784        | 50 000        | 41 000        |
| Eksterne tjenester                                  | 5    | 70 286        | 66 119        | 26 500        | 0             |
| Kabel-tv og bredbånd                                |      | 58 770        | 52 020        | 52 000        | 62 900        |
| Forsikring                                          |      | 136 011       | 146 173       | 135 000       | 162 000       |
| Kommunale avgifter                                  |      | 271 202       | 263 030       | 283 606       | 287 700       |
| Brensel og strøm                                    |      | 33 083        | 38 896        | 41 000        | 28 000        |
| Andre driftsutgifter                                | 6    | 25 274        | 14 428        | 5 509         | 20 000        |
| Sum                                                 |      | 749 386       | 820 482       | 738 486       | 748 240       |
| <b>Driftsresultat før individuell innbetaling</b>   |      |               |               |               |               |
|                                                     |      | 351 922       | 32 915        | 241 093       | 231 339       |
| <b>Driftsresultat etter individuell innbetaling</b> |      |               |               |               |               |
|                                                     |      | 351 922       | 32 915        | 241 093       | 231 339       |
| <b>Finansinntekt- og kostnad</b>                    |      |               |               |               |               |
| Renteinntekter                                      | 7    | 2 956         | 4 894         | 0             | 0             |
| Rentekostnad                                        | 8    | 166 084       | 174 989       | 167 431       | 150 732       |
| Andre finansposter                                  | 9    | 16 281        | 14 100        | 0             | 0             |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad               |      | -146 846      | -155 994      | -167 431      | -150 732      |
| <b>Årsresultat</b>                                  |      |               |               |               |               |
|                                                     |      | 205 076       | -123 079      | 73 662        | 80 607        |
| <b>Budsjettmessige poster</b>                       |      |               |               |               |               |
| Avdrag lån                                          |      | -79 632       | -66 730       | -71 657       | -80 451       |
| Endring i disponible midler                         | 10   | 125 443       | -189 809      | 2 005         | 156           |

Arsregnskap 2025 - Balanse

|                                  | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|----------------------------------|------|---------------|---------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |               |               |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |               |               |
| Varige driftsmidler              |      |               |               |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |      |               |               |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |               |               |
| Fordringer                       |      |               |               |
| Restanser felleskostnader        |      | 18 204        | 5 742         |
| Forskuddsbetalte kostnader       | 11   | 45 921        | 38 329        |
| Andre fordringer                 |      | 0             | 500           |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |      |               |               |
| Innstående på driftskonto        |      | 96 959        | 110 896       |
| Innstående på særvilkår          | 12   | 2             | 2 777         |
| Sum omløpsmidler                 |      | 161 086       | 158 244       |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      |               |               |
|                                  |      | 161 086       | 158 244       |

|                                       | Note                | Regnskap 2025               | Regnskap 2024               |
|---------------------------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGENKAPITAL</strong>          |                     |                             |                             |
| <strong>Egenkapital</strong>          |                     |                             |                             |
| Annen egenkapital 1.1                 |                     | -2 411 551                  | -2 288 473                  |
| Arets resultat                        | 10                  | 205 076                     | -123 079                    |
| <strong>Sum egenkapital</strong>      | <strong>13</strong> | <strong>-2 206 476</strong> | <strong>-2 411 551</strong> |
| <strong>GJELD</strong>                |                     |                             |                             |
| Pant- og gjeldsbrev lån               | 14                  | 2 316 803                   | 2 396 436                   |
| <strong>Sum langsiktig gjeld</strong> |                     | <strong>2 316 803</strong>  | <strong>2 396 436</strong>  |

|                                       |  |                            |                            |
|---------------------------------------|--|----------------------------|----------------------------|
| <strong>Kortsiktig gjeld</strong>     |  |                            |                            |
| Forskuddsbetalt felleskostnader       |  | 0                          | 4 842                      |
| Leverandørgjeld                       |  | 45 921                     | 112 878                    |
| Skyldig off. myndigheter              |  | 0                          | 4 185                      |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger |  | 0                          | 45 640                     |
| Påløpne renter                        |  | 1 076                      | 1 168                      |
| Annen kortsiktig gjeld                |  | 3 761                      | 4 647                      |
| <strong>Sum kortsiktig gjeld</strong> |  | <strong>50 758</strong>    | <strong>173 360</strong>   |
| <strong>Sum gjeld</strong>            |  | <strong>2 367 561</strong> | <strong>2 569 795</strong> |

|                                           |                          |                          |
|-------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <strong>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</strong> | <strong>161 086</strong> | <strong>158 244</strong> |
|-------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|

Oslo 30.04.26  
Styret i Sameiet Sigurdsgate 1  
Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Andreas Støve  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Emilie Krutnes Engen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Martin Frognér  
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapspraksis. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevede felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Elendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre elendeler er klassifisert som omlopsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingsid. Kortsiktig gjeld forsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reverseisering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringsstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omlopsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringsstidspunktet.

Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

|                                        | Regnskap 2025              | Regnskap 2024            | Budsjett 2025            | Budsjett 2026            |
|----------------------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 3600 Inntekter felleskostnader         | 713 136                    | 636 708                  | 738 579                  | 748 396                  |
| 3607 Renter og avdrag                  | 241 032                    | 215 689                  | 241 000                  | 231 183                  |
| 3613 Salg av nøkler                    | 1 500                      | 1 000                    | 0                        | 0                        |
| 3631 Ekstra innkreving felleskostnader | 100 000                    | 0                        | 0                        | 0                        |
| 3690 Andre inntekter                   | 45 640                     | 0                        | 0                        | 0                        |
| <strong>Sum</strong>                   | <strong>1 101 308</strong> | <strong>853 397</strong> | <strong>979 579</strong> | <strong>979 579</strong> |

Andre inntekter er ettergivelse av påløpt ubetalt styrehonorar med tilhørende arbeidsgiveravgift for tidligere år.

Note 2 - Forvaltning og revisjon

|                         | Regnskap 2025           | Regnskap 2024           | Budsjett 2025           | Budsjett 2026           |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Forretningsførerhonorar | 42 648                  | 40 806                  | 41 800                  | 43 950                  |
| Annen regnskapsførsel   | 14 563                  | 16 897                  | 10 000                  | 0                       |
| <strong>Sum</strong>    | <strong>57 211</strong> | <strong>57 703</strong> | <strong>51 800</strong> | <strong>43 950</strong> |

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

|                      | Regnskap 2025           | Regnskap 2024            | Budsjett 2025           | Budsjett 2026            |
|----------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Styrehonorar         | 78 500                  | 130 000                  | 80 000                  | 90 000                   |
| Arbeidsgiveravgift   | 11 069                  | 18 330                   | 13 071                  | 12 690                   |
| <strong>Sum</strong> | <strong>89 569</strong> | <strong>148 330</strong> | <strong>93 071</strong> | <strong>102 690</strong> |

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Styrehonoraret gjelder for styreperioden 2024-2025.

Note 4 - Vedlikehold

|                                             | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger    | 3 981         | 15 469        | 50 000        | 41 000        |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 4 000         | 14 683        | 0             | 0             |
| 6620 Vedlikehold uteområde                  | 0             | 3 632         | 0             | 0             |
| Sum                                         | 7 981         | 33 784        | 50 000        | 41 000        |

Note 5 - Eksterne tjenester

|                                             | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 6360 Renhold                                | 19 697        | 26 789        | 26 500        | 0             |
| 6395 Sommer- og vinterkostnader             | 18 000        | 8 088         | 0             | 0             |
| 6725 Juridisk rådgivning                    | 0             | 9 375         | 0             | 0             |
| 6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar | 20 330        | 0             | 0             | 0             |
| 6740 Honorar konsulenttjenester             | 0             | 6 875         | 0             | 0             |
| 6780 Løpende drifts- og serviceavtaler      | 12 259        | 14 993        | 0             | 0             |
| Sum                                         | 70 286        | 66 119        | 26 500        | 0             |

Note 6 - Andre driftsutgifter

|                                           | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 6940 Porto og andre forsendelseskostnader | 438           | 0             | 0             | 0             |
| 7400 Kontingent HL                        | 2 200         | 2 130         | 0             | 0             |
| 7720 Generalforsamling / årsmøte          | 3 659         | 3 439         | 0             | 0             |
| 7770 Bank og kortgebyrer                  | 3 003         | 2 770         | 0             | 0             |
| 7781 Kostnader for bomiljøtiltak          | 0             | 4 074         | 0             | 0             |
| 7790 Andre driftskostnader                | 15 975        | 2 015         | 5 509         | 20 000        |
| Sum                                       | 25 274        | 14 428        | 5 509         | 20 000        |

Note 7 - Renteinntekter

|                                   | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 8050 Renteinntekt bank            | 2 655         | 4 894         | 0             | 0             |
| 8080 Renteinntekt felleskostnader | 301           | 0             | 0             | 0             |
| Sum                               | 2 956         | 4 894         | 0             | 0             |

Note 8 - Rentekostnader

|                           | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 8146 Lånenr 1636 73.51946 | 166 084       | 174 238       | 167 431       | 150 732       |
| 8159 Andre rentekostnader | 0             | 751           | 0             | 0             |
| Sum                       | 166 084       | 174 989       | 167 431       | 150 732       |

Note 9 - Andre finansposter

|              | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 8090 Utbytte | 16 281        | 14 100        | 0             | 0             |

Note 10 - Disponible midler

|                                             | 2025           | 2024            |
|---------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>A. Disponible midler pr 01.01</b>        | <b>-15 116</b> | <b>174 693</b>  |
| B. Endringer disponible midler              |                |                 |
| Arets resultat                              | 205 076        | -123 079        |
| Avdrag langsiktig lån                       | -79 632        | -66 730         |
| <b>B. Arets endring i disponible midler</b> | <b>125 443</b> | <b>-189 809</b> |
| <b>C. Disponible midler 31.12</b>           | <b>110 328</b> | <b>-15 116</b>  |

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

|                                 | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| 1742 Forskuddsbetalt forsikring | 40 656        | 33 994        |
| 1749 Forskuddsbetalte kostnader | 5 265         | 4 335         |
| <b>Sum</b>                      | <b>45 921</b> | <b>38 329</b> |

Note 12 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 1,62 bundne skatterettsmidler.

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendeienens balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å befinne sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 14 - Lån

|                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| <b>Kreditor:</b>           | <b>DNB Bank ASA</b>           |
| <b>Formål:</b>             | Vedlikehold og rehabilitering |
|                            | <b>16367351946</b>            |
| <b>Lånenummer:</b>         | Annultert                     |
| <b>Lånetype:</b>           | 2023                          |
| <b>Opptaksår:</b>          | 6.65 %                        |
| <b>Rentesats:</b>          | 30.06.2042                    |
| <b>Beregnet inntfridd:</b> |                               |
| Opprinnelig lånebeløp:     | 2 496 102                     |
| Lånesaldo 01.01:           | 2 396 436                     |
| Avdrag i perioden:         | 79 632                        |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b>    | <b>2 316 803</b>              |
| Saldo 5 år frem i tid:     | 1 858 103                     |

Lån

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367351946

| Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|--------------|-------------------|-----------------|
| 3            | 240 716           | 722 148         |
| 2            | 181 869           | 363 738         |
| 2            | 153 372           | 306 744         |
| 3            | 144 800           | 434 400         |
| 3            | 102 634           | 307 902         |
| 1            | 91 050            | 91 050          |
| 1            | 90 819            | 90 819          |

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sigurdsgate 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sigurdsgate 1

|             |                              |            |
|-------------|------------------------------|------------|
| Styreleder  | Andreas Støve (sign.)        | 04.05.2026 |
| Styremedlem | Emilie Kruthes Engen (sign.) | 04.05.2026 |
| Styremedlem | Martin Frogner (sign.)       | 30.04.2026 |

Informasjon fra styret

Om Sameiet Sigurdsgate 1

Sameiet Sigurdsgate 1 ligger i Oslo kommune og består av 15 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 980233294.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Andreas Moa Støve  
Styremedlem, Martin Khazaei Frogner  
Styremedlem, Emilie Kruthes Engen

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:

I løpet av perioden har styret gjennomført 2 styremøter og behandlet 3 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Redusering av kostnader for sameie, herunder:

- Norgespris på strøm
- Avsluttet avtaler om trappevask, snøtilsyn, bytte av foretningsfører, valgt styreleder i sameie kontra tidligere ordning med innleidd styreleder. Senket utgifter på honorar, refinansiering av gjeldende forsikringer og lån.
- Vurdering av saker innmeldt av eiere i sameiet, gjeldene sprekkdannelse i leilighet.

Arrangementer: Avholdt dugnad søndag 10 mai, 2026.

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvaringsystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt sløkkeutstyr. Dette er noe vi ønsker alle tar på alvor og sjekker egen beholdning for brannutstyr. Samt branntau.

Styrets planer fremover

- Styret er i gang med å undersøke muligheten for brannstiger i bakgård.
- Styret ønsker å sjekke kostnadsrammen på takforying og eventuelt skifte. I første omgang utføre befaring for status på nåværende tak.
- Ønsker mulighet for in-ordning i sameiet

Forsikringsavtale

Sameiet Sigurdsgate 1 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisennummer 76581842.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha

# FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til: .....  
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den .....2026

Navn: .....  
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Sameiets navn: .....

Dato: ..... 2026  
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet — eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/seksjonseier.

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

|                    |  |
|--------------------|--|
| Selskapets navn    |  |
| Org.nr.            |  |
| Signaturberettiget |  |
| Fullmakt gis til : |  |
| Navn               |  |
| Fødselsdato        |  |
| Adresse            |  |
| Telefonnr          |  |

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

|                           |                           |         |
|---------------------------|---------------------------|---------|
| Navn på borettslag/sameie | Seksjonsnr.<br>/andelsnr. | Kommune |
|                           |                           |         |

Fullmakten er

- ☐ tidsubestemt
- ☐ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

|      |      |
|------|------|
| Sted | Dato |
|      |      |

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:  
Bate boligbyggelag  
51 84 95 00  
[bate.no](http://bate.no)



**Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt**

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til [tor@torhojem.no](mailto:tor@torhojem.no) i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

-----

**FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Sigurdsgate 1 tirsdag 10.06.2025.

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Eiers navn i blokkbokstaver: \_\_\_\_\_

Eiers signatur: \_\_\_\_\_

**Sameiet Sigurdsgate 1**

**Årsmøte 2025**

**Innkalling -  
Årsmelding -  
Årsregnskap**

Tid: Tirsdag 10.06.2025,  
kl 18:00

Sted: Digitalt

## Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

**Viktig:** For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

### Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

[Bli med i møtet nå](#)

Møte-ID: 373 740 480 103 6

Passord: NT3LA3zo

### Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast \*6 for lydløs/ikke lydløs.

## Årsmøte i Sameiet Sigurdsgate 1

Tirsdag 10.06.2025, kl 18:00  
Digitalt

### 1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Sigurdsgate 1

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptak navnefortegnelse
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

### 2. Årsmelding 2024

### 3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

- 3.1 Årsregnskapet for 2024
- 3.2 Disponering av årets resultat
- 3.3 Orientering om budsjett for 2025
- 3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)  
Det foreslås honorar kr. 20 000,- til fordeling styremedlemmene (ikke styreleder).

Styrets leder honoreres i følge tilbud vedlagt:

Styrehonorar som utbetales månedlig kr. 5 500,- / mnd.

Godtgjørelse etter medgått tid kr. 1 350,- / time (eks. mva.)

Andre kostnader kr. 5 500,- / år (eks. mva) Beløpene indeksjusteres.

**Forslag til vedtak:** Det er foreslått å honorere styret som foreslått

### 4. Valg av tillitsvalgte

#### 4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Tor Hojem

#### 4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Caroline E. Nodeland

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Emilie Engen

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 14.05.2025

Styret i Sameiet Sigurdsgate 1

Styreleder, Tor Hojem  
Styremedlem, Emilie Krutnes Engen  
Styremedlem, Caroline Eid Nodeland

Årsmelding 2024 for Sameiet Sigurdsgate 1

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Tor Hojem  
Styremedlem, Emilie Krutnes Engen  
Styremedlem, Caroline Eid Nodeland

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på tor@torhojem.no

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Sigurdsgate 1

Sameiet Sigurdsgate 1 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 980233294. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 15 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Sigurdsgate 1 har avtale med renholdstjeneste med Grønt Renhold AS.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Sigurdsgate 1 har avtale med Global Connect AS for leveranse av bredbånd.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og sløkkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til

røykvarsler og sløkkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og sløkkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og sløkkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

## HMS – internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Sigurdsgate 1, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (ei-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligsekskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Årskontroll brannvarsling

## Forsikring

Eiendommen til Sameiet Sigurdsgate 1 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 76581842.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no) eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

## Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av tre boenheter.

## Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 4 møter og behandlet 20 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

1. Sameiet har stram likviditet, og styret har fulgt opp dette med streng kostnadskontroll.
2. Styret har fulgt opp avvikspunkter på brannalarmen.
3. Det har vært innsats i bakgården for å gjøre det hyggeligere
4. Det vil bli satt opp oversikt over utført og planlagt vedlikehold

14.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Sigurdsgate 1

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# Protokoll

Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

## 3.3 Orientering om budsjett for 2025

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sigurdsgate 1 tirsdag 10.06.2025 kl. 18:00 - Digitalt.

**Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

## 3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det foreslås honorar kr. 20 000.- til fordeling styremedlemmene (ikke styreleder).

Avtroppende styreleder meddelte at han har fått betalt frem til årsmøtet nå.

Ny styreleders honorar foreslås til neste årsmøte.

**Vedtak:**

Styremedlemmene honoreres med kr 20000 tilsammen fra årsmøtet 2024 frem til årsmøte nå.

## 4. Valg av tillitsvalgte

### 4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Tor Hojem

Andreas Støve stiller som kandidat som styreleder.

**Vedtak:**

Andreas Støve ble valgt som styreleder for 2 år.

### 4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Caroline E. Nodeland

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Emilie Engen

Martin Frogner stilte som kandidat som nytt styremedlem.

**Vedtak:**

Martin Frogner ble valgt for 2 år.

### 4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

**Vedtak:**

Ingen kandidater.

## 5. Opplesning og godkjenning av protokoll

**Vedtak:**

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 1900

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder: Andreas Støve for 2 år

Protokoll fra årsmøte 2025 - Sameiet Sigurdsgate 1.

## 1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Sigurdsgate 1

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Tor Hojem ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

**Vedtak:**

Til stede var 5 seksjonseiere, til sammen 5 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**

Kjetil Sørensen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Martin Frogner valgt.

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

## 2. Årsmelding 2024

**Vedtak:**

Styrets årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

## 3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

### 3.1 Årsregnskapet for 2024

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

### 3.2 Disponering av årets resultat

**Vedtak:**

Protokoll fra årsmøte 2025 - Sameiet Sigurdsgate 1.

Protokoll for Sameiet Sigurdsgate 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Styremedlem: Martin Frogner for 2 år  
Emilie Engen: Styremedlem: 1 år igjen

|                |                         |            |
|----------------|-------------------------|------------|
| Møteleder      | Tor Højem (sign.)       | 12.06.2025 |
| Sekretær       | Kjetil Sørensen (sign.) | 12.06.2025 |
| Protokollvitne | Martin Frogner (sign.)  | 12.06.2025 |



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

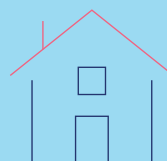
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:                | kr 8 900  |
| Seksjonert eiendom/<br>aksjebolig: | kr 11 900 |
| Enebolig/fritid/tomt:              | kr 17 900 |



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

**K** Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# 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.

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 18-0024/26

Adresse: Sigurds gate 1A, 0650 OSLO, gnr. 231, bnr. 386,  
snr. 6 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Kari Skottun

Tlf: 911 62 767

Epost: kari@notar.no

Salgsoppgavedato: 19.10.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)