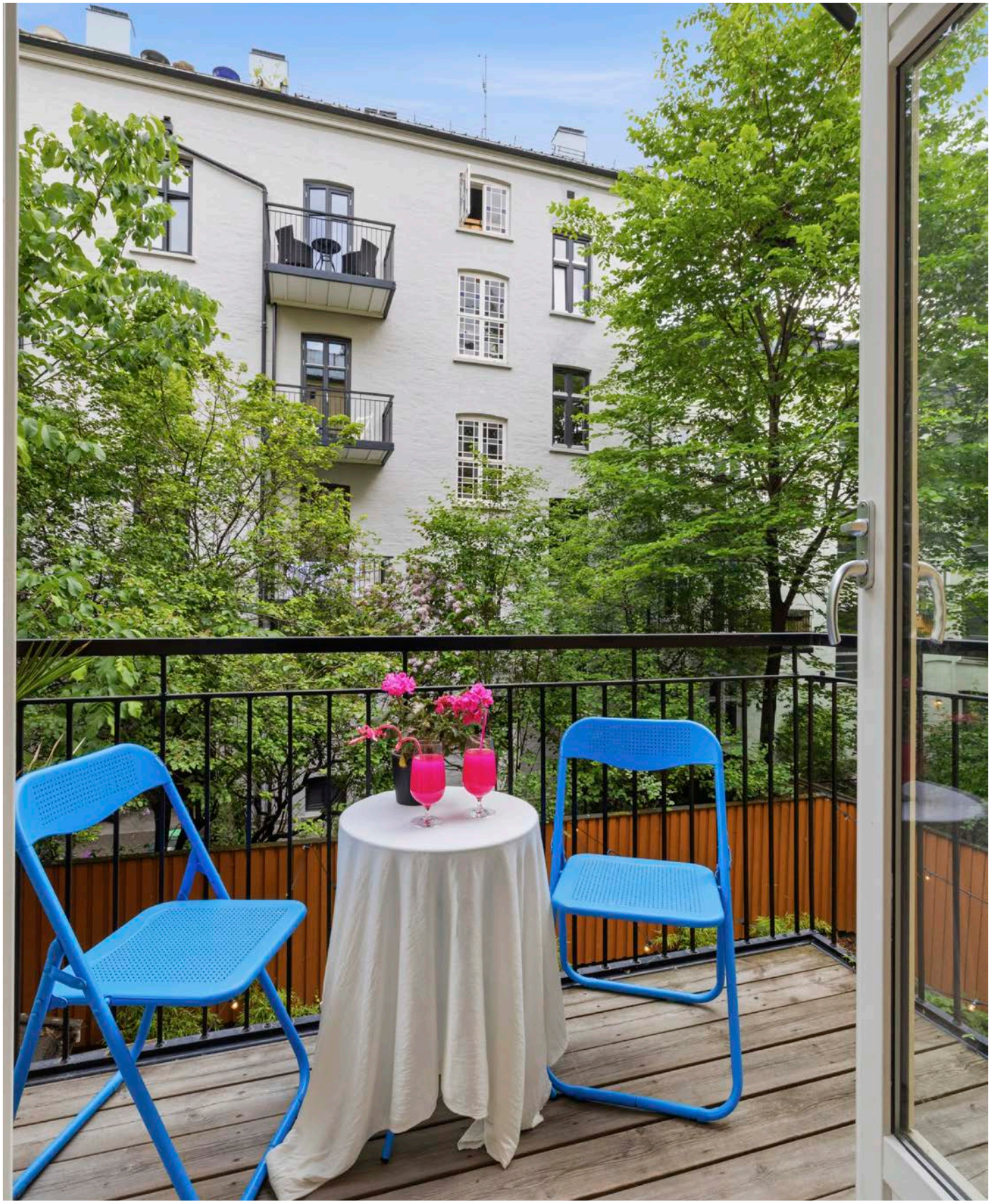
Sigurds gate 1A

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



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 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 m²
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.

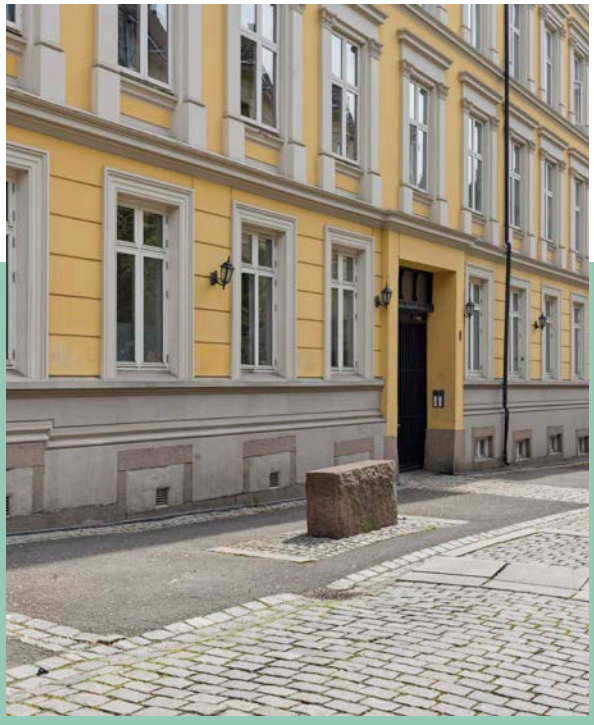
Boligen har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys, og den praktiske romløsningen gjør at leiligheten virker større.

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 budgivining:**
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 utendersanlegg 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 Südøst samt unike forretninger på rekke og rad.

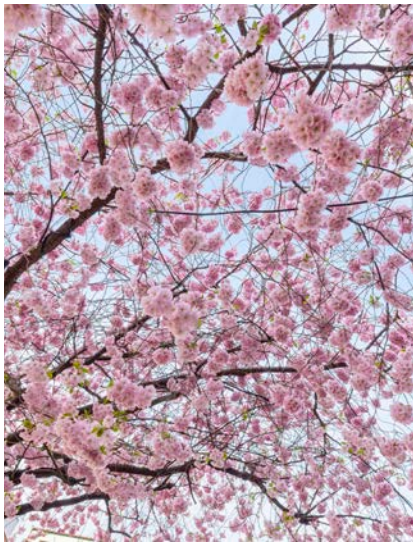
Innenfor gangavstand har du også Oslos nyeste bydel, Bjørvika/Sørenga-området, et eldorado på sommerstid med Sørenga sjøbad og flere spisesteder med uteservering og utsikt utover Oslofjorden.

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

OPPDRAGSNUMMER
18-0024/26

SELGER
Lin Therese Bjørnstad

MATRIKKEL
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 tettelister 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 kompenserende 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 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.

- 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 inneklima 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 utførerinngrep 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 elementpiper (Leca) og fire sider av teglpiper være tilgjengelig for inspeksjon. Teglpiper 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 elementpiper (Leca) og fire sider av teglpiper være tilgjengelig for inspeksjon. Teglpiper 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.

HELSIE 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 takfornying 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.
-Styreleder informerer i mail fra 02.11.2026 at han ved gjennomgang av gamle dokumenter finner at pipeløpene er rehabilitert med syrefaste stålrør i 2011. Feiing og sjekk har styreleder estimert til å bli på ca. kr. 5.000,- . Dette er et ca. tall og avvik kan forekomme.
-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 eksistrende 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. Varme 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. Ovnen 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 veggen 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 hageføleIsen med de frodig trærene i bakgården. Her kan du møblere med sittegruppe og ønsket møblement. Gulvet har platting i tre. Avrennign fra balkongen gjennom utkast i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 101 cm. Balkongen er på ca. 4 m² 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 verdsatt 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: Røropplegg 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 eltilsyn 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 m²
BRA - e: 3 m²
BRA totalt: 62 m²
TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje
BRA-i: 59 m² Bad, entré, kjøkken, stue, soverom og garderobe
99. etasje
BRA-e: 3 m² Loftsbod

TBA fordelt på etasje
2. etasje
4 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING
Boligbygg med flere boenheter

Himlingshøyde er ca. 296 cm. i stuen.
Balkong (TBA) avrundet til 4 m².
Bod i trappeløpet (BRA-e) på ca. 1,6 m². Loftsbod med gulvareal på ca. 3,6 m². Loftsboden har skråtak. Målbart areal er avrundet til 3 m².
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 og det er pt ikke vedtatt. 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. Styret får rådgivning av forretningsfører BATE for budsjettoppsett. Det er renteøkningene og prisendring i markedet som kan gjøre det nødvendig med større prosent økning for å skape stabilitet i sameiets økonomi. Det avholdes styremøte i sameiet i 19. okt. 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/endring 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.

FORSIKRINGSSELSKAP
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 frostskader
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 slokkeutstyr.

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

BEBOERNES FORPLIKTELSER 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

02.11.2026

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 bygningssakyndig 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 dekningssalg 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 forrretningsfører 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.

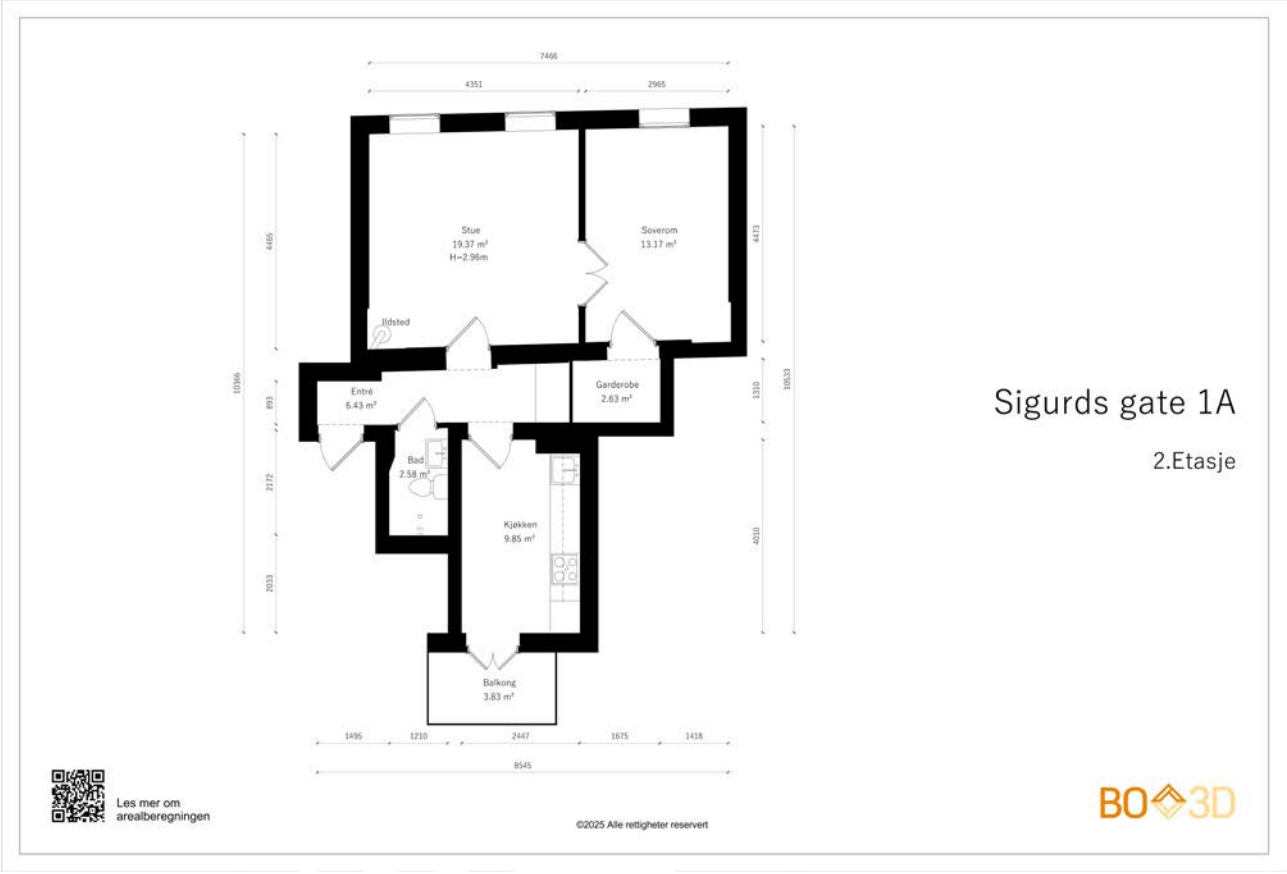
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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



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

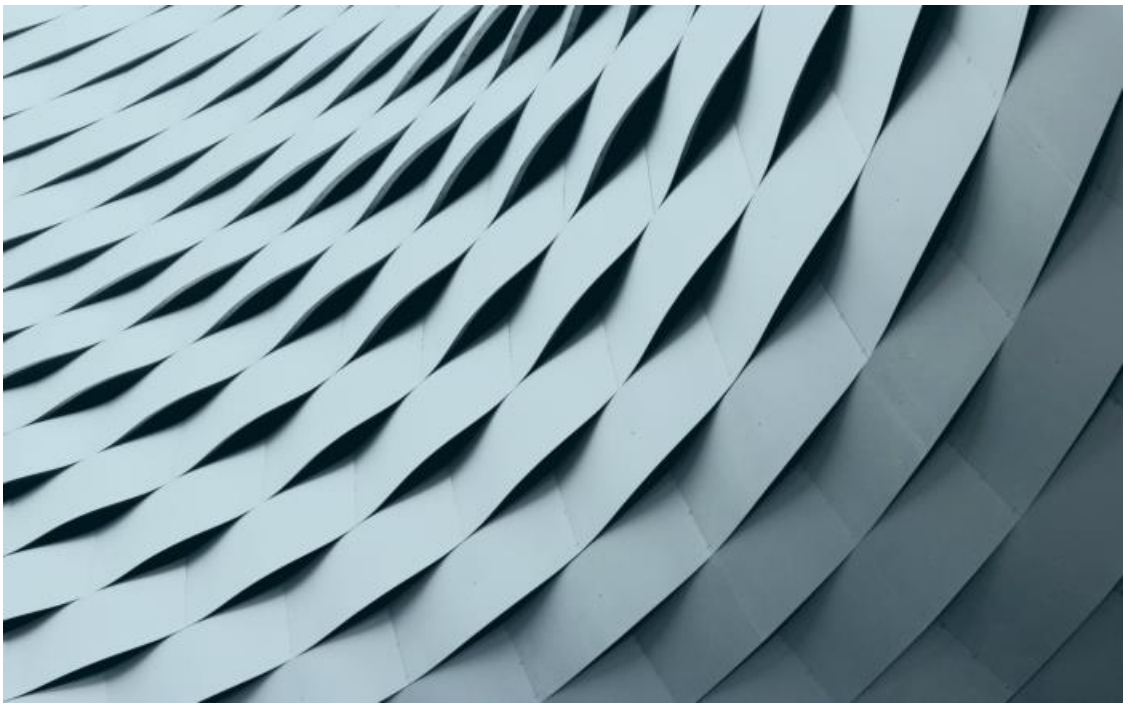
Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport fra takstmann Erik Øyum
Selgers egenerklæringsskjema
Energiattest
Meglerinformasjon fra forrretningsfører 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 m² BRA-i: 59 m²



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

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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 for kontaktinfo og medarbeidere.

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



Rapportansvarlig



Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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 m². Balkongen er omtrent sydøstvendt.

INNVENDIG 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 dusjnisje 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 kjk.). Bad: Skjult anlegg. Kort strekk med rør synlig i forbindelse med servantskapet. Bod i trappeløpet: Røropplegg 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.

Varmtvannsbereder 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.

Brannvarslere 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

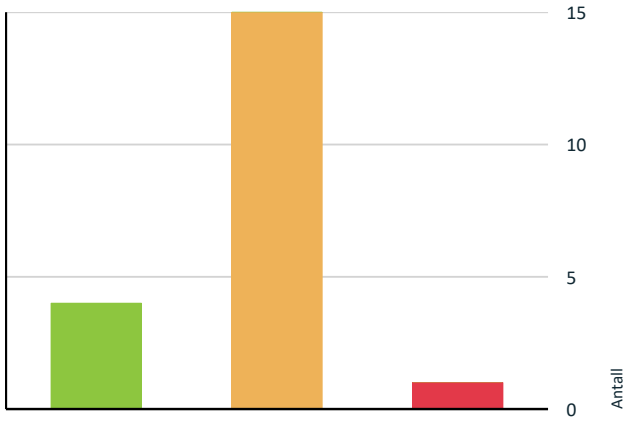
Boligbygg med flere boenheter

• 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

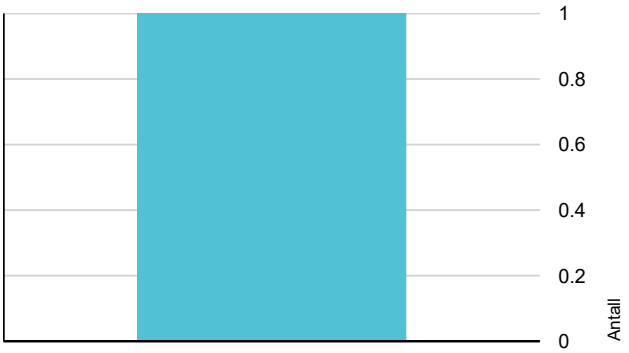
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

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 ikke utført med radonsperre. Gå til side

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 m².

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.

INNVENDIG

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 slipe det i etterkant. Hvis dette ikke fungerer må bordet byttes. Ta eventuelt kontakt med snekker for vurdering.

Tilstandsrapport



Skade i gulvbord i stuen.

TG 2 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.

TG 3 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. Teglpiper 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

TG 2 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 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 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 inneklima 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 kaldtvannsrøret. (Se også vurdering om kjk.). 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap i 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 befaringstidpunktet. 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

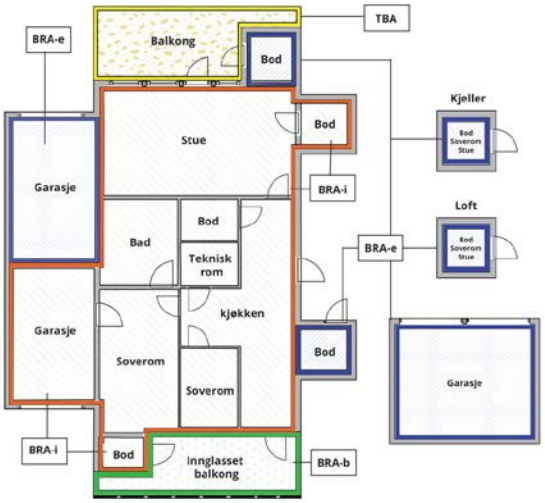
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	59			59	4
2. etasje		2		2	
Loft		3		3	
SUM	**59**	**5**			**4**
SUM BRA	**64**				

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 m².

Bod i trappeløpet (BRA-e) på ca. 1,6 m². Loftsbod med gulvareal på ca. 3,6 m². Loftsboden har skråtak. Målbart areal er avrundet til 3 m².

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).

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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 m²	Planinnsyn	Eiet

Adresse
Sigurds gate 1 A

Hjemmelshaver
Bjørnstad Lin Therese

Kommentar
Det er ikke kjent om seksjonen/andelen har fellesgjeld.

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Sameiet Sigurdsgate 1	625 / 10000	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	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	76581842			

Kommentar
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 rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se 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.

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

Document reference: 18-0024/26

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

Document reference: 18-0024/26

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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18-0024/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 18-0024/26

E-Signing validated

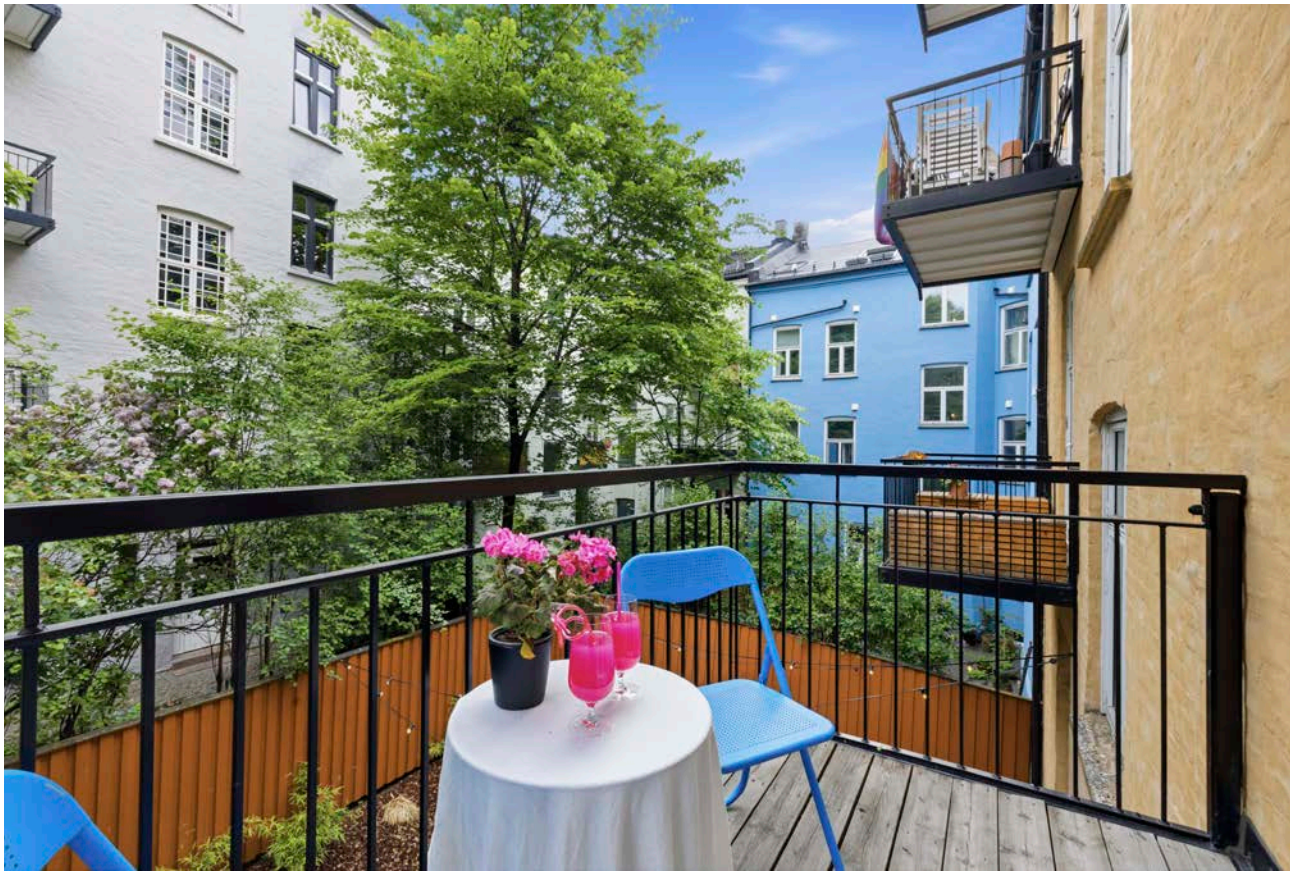
secured by IN GROUPE

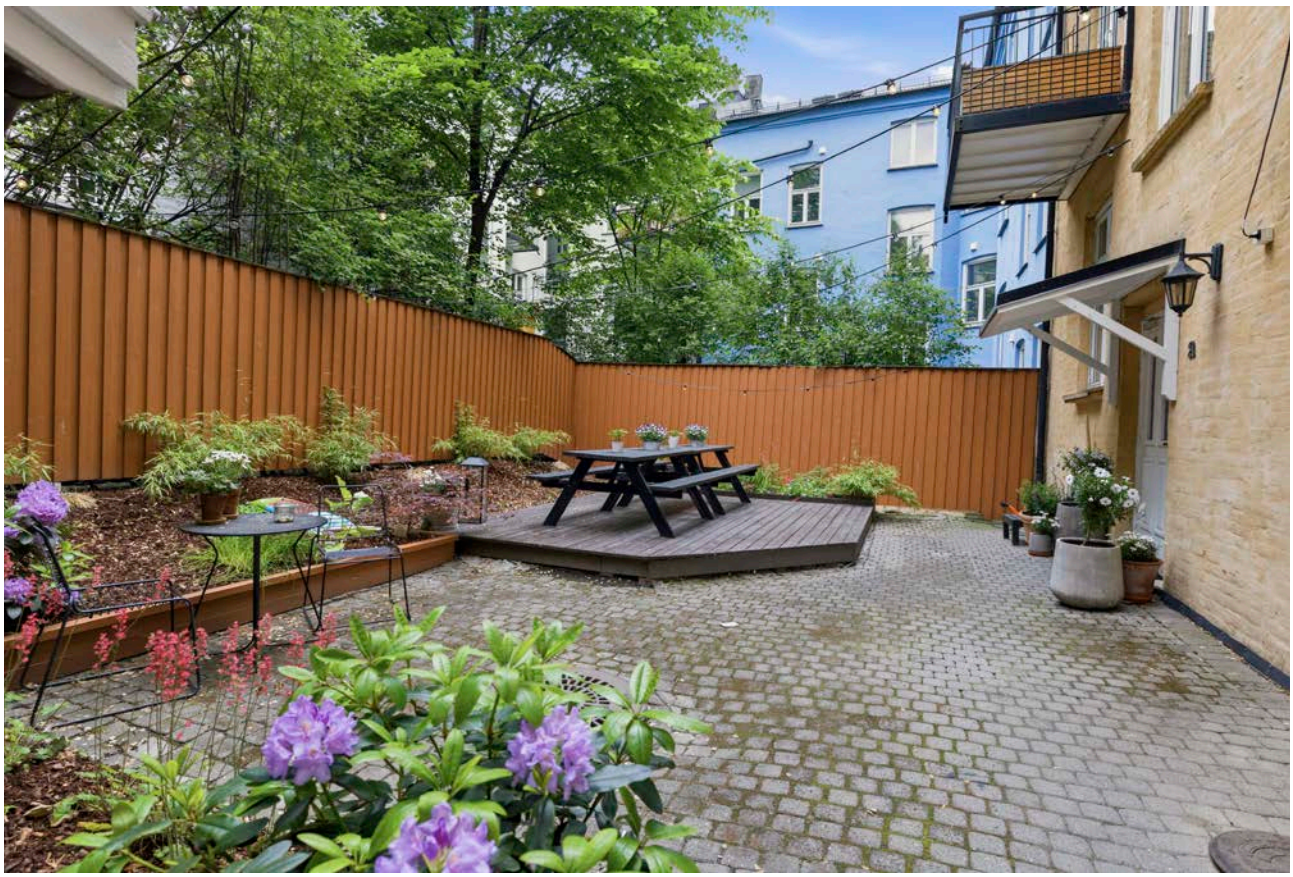
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lin Therese Bjørnstad	0363f3d3765bd2e729c2d e7039969b386e0dcdc8	02.06.2026 10:37:27 UTC	Signer authenticated by One time code

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





















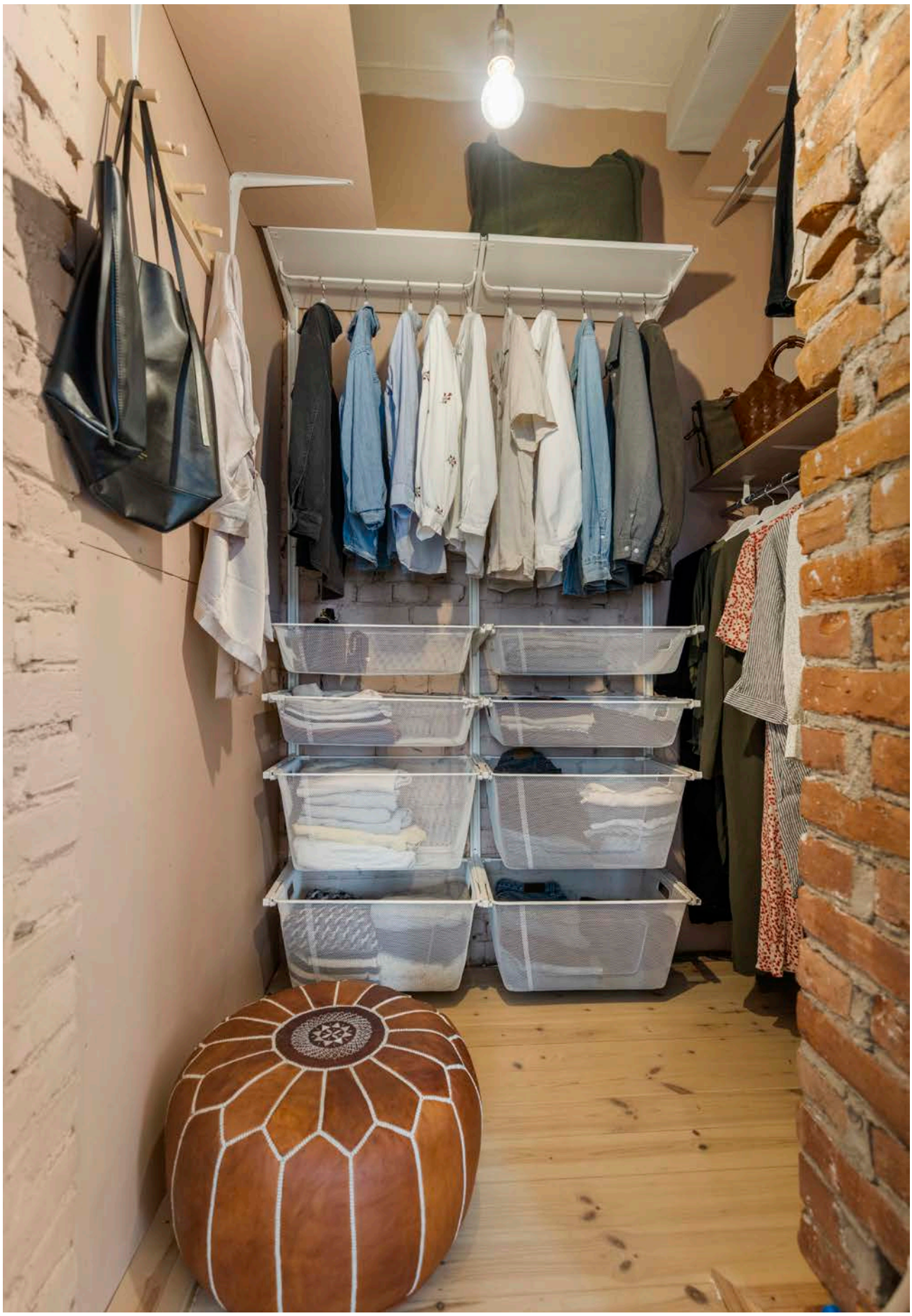














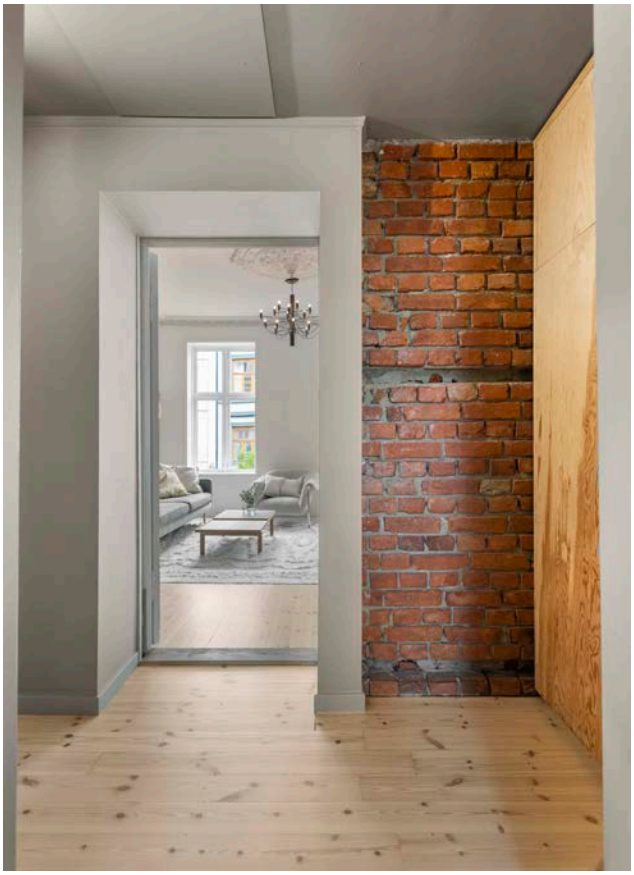




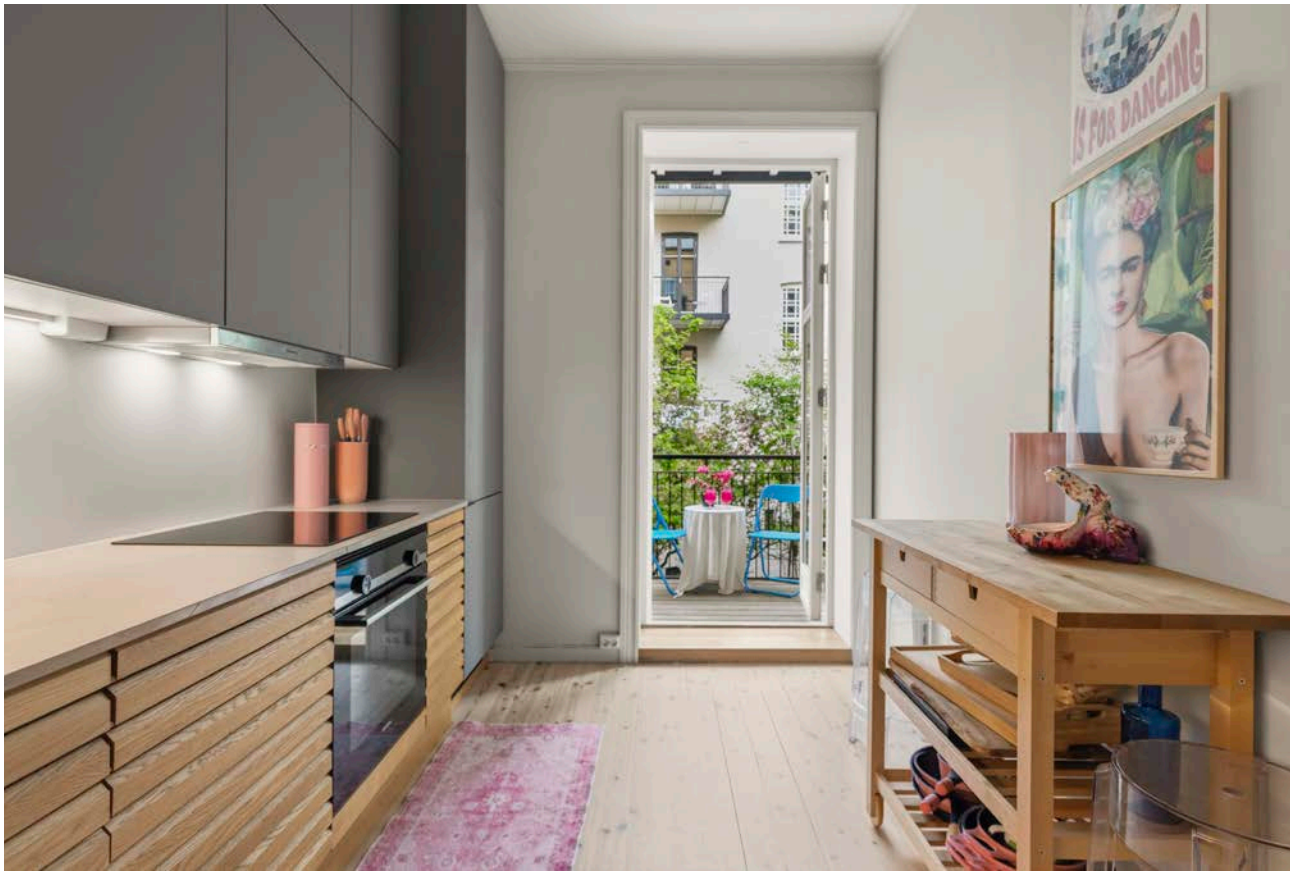


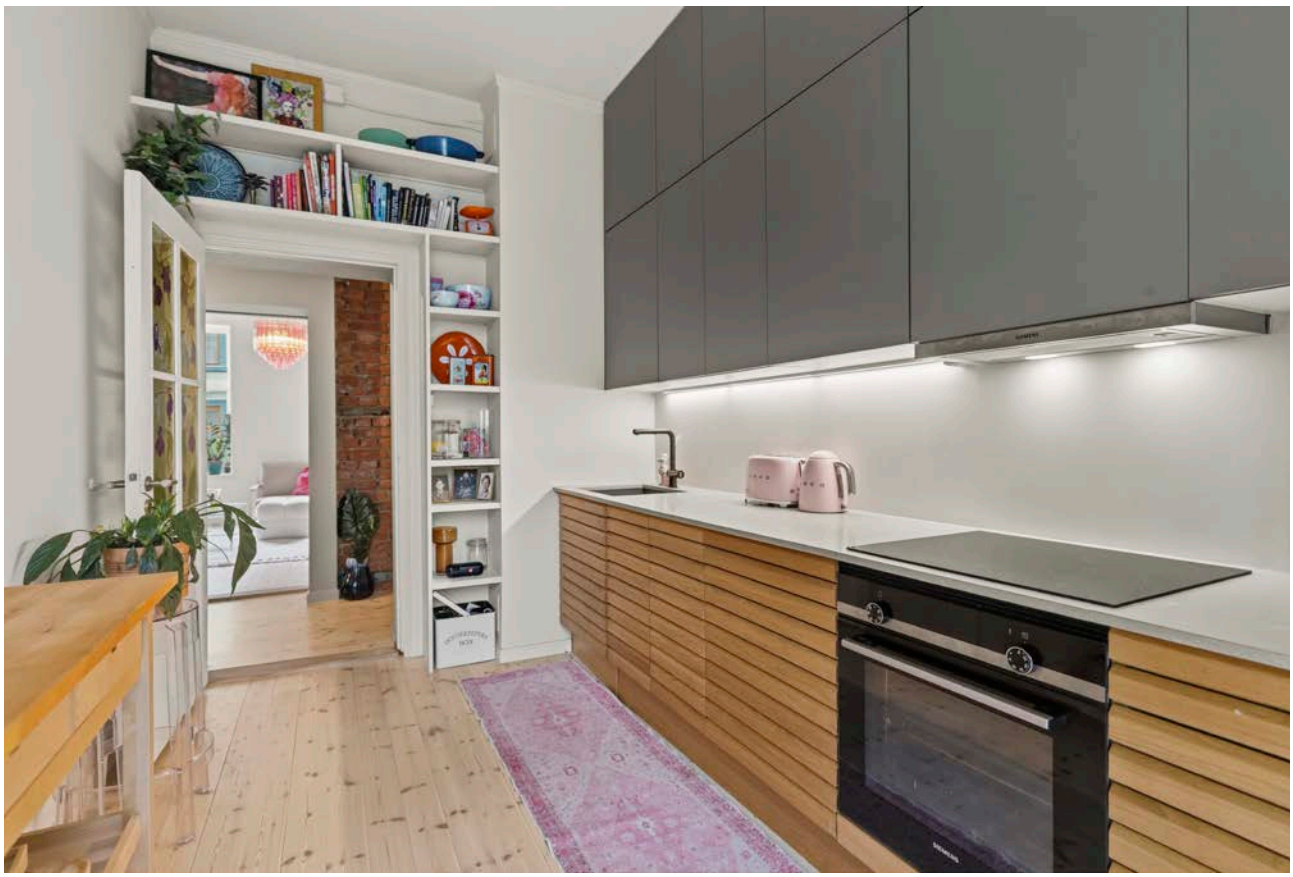




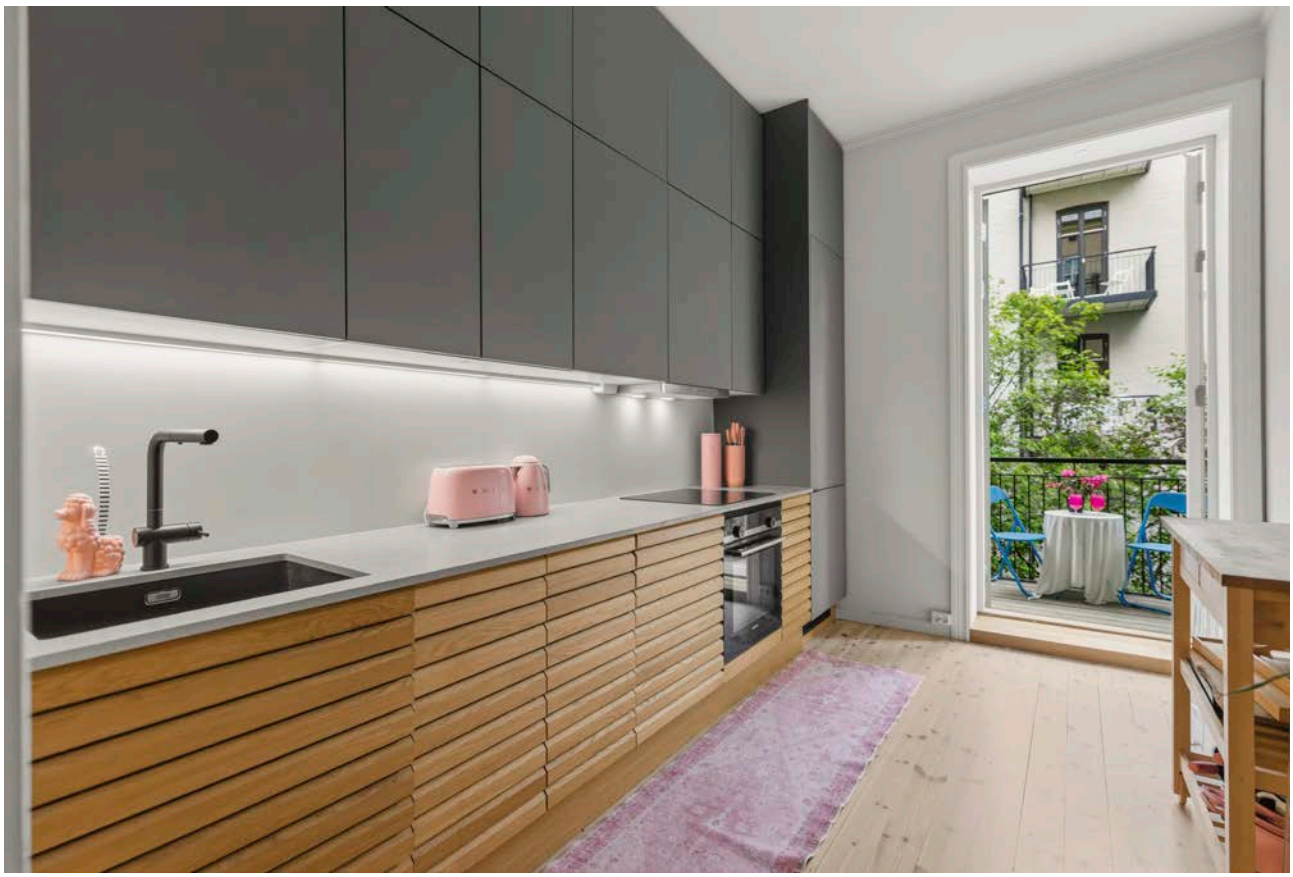





IS FOR DANCING





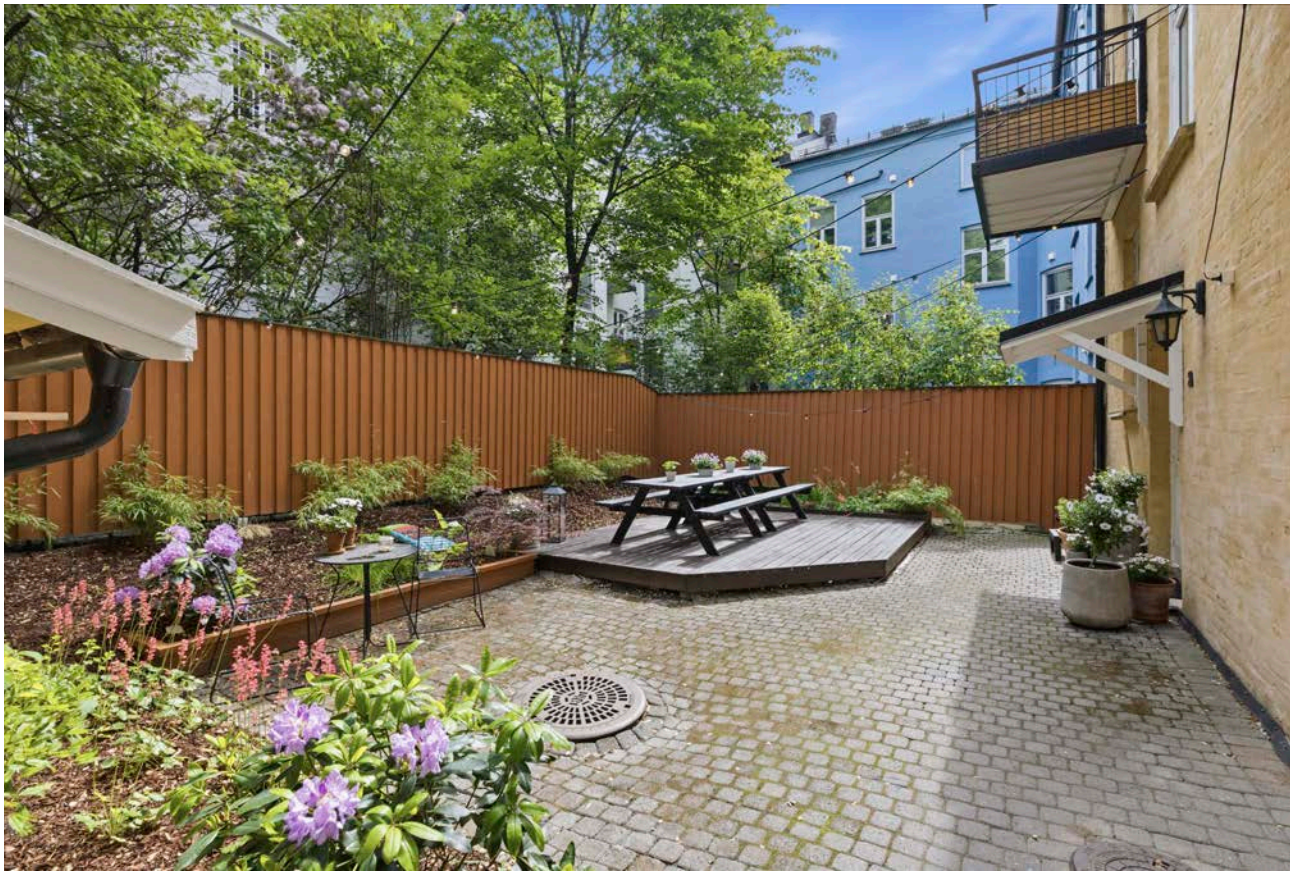













Ring 2





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

Skoler

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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100

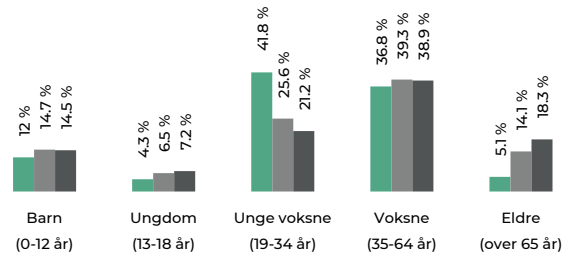
Naboskapet

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

Dagligvare

Coop Extra Borggata Post i butikk, PostNord	2 min 0.2 km
Joker Jens Bjelkesgate PostNord, søndagsåpent	4 min 0.3 km

FINN 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

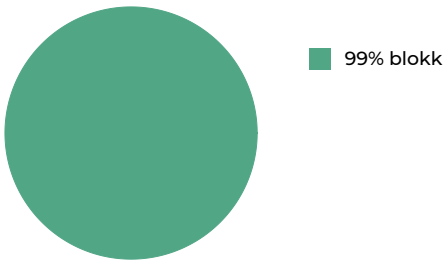
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Sverresgate park balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
Schubelersgate friområde balløkke Ballspill	6 min 0.5 km
CrossFit Gamlebyen	2 min
Fresh Fitness Grønland	5 min

Boligmasse



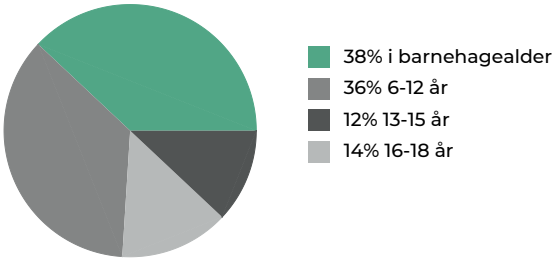
«Et stort mangfold av mennesker, et nabolag i nærheten av store, fine parker og til og med skog! Et absolutt undervurdert område der man fint kan bo med barn!»

Sitat fra en lokalkjent

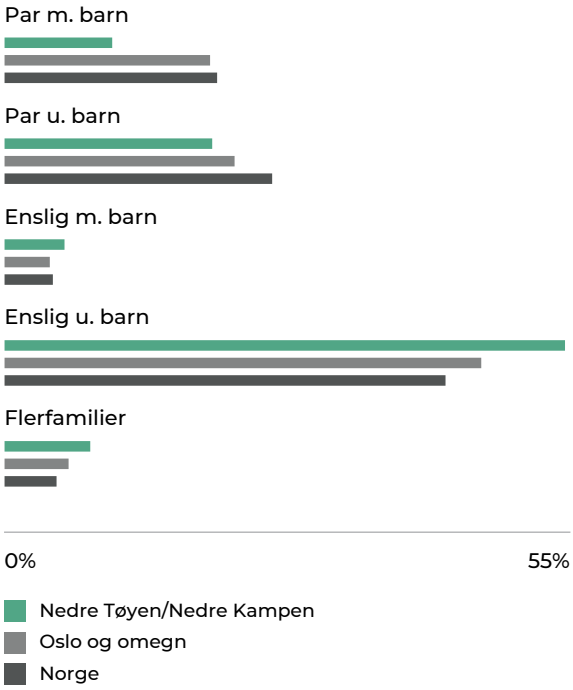
Varer/Tjenester

Tøyen Torg	5 min
Boots apotek Tøyen	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

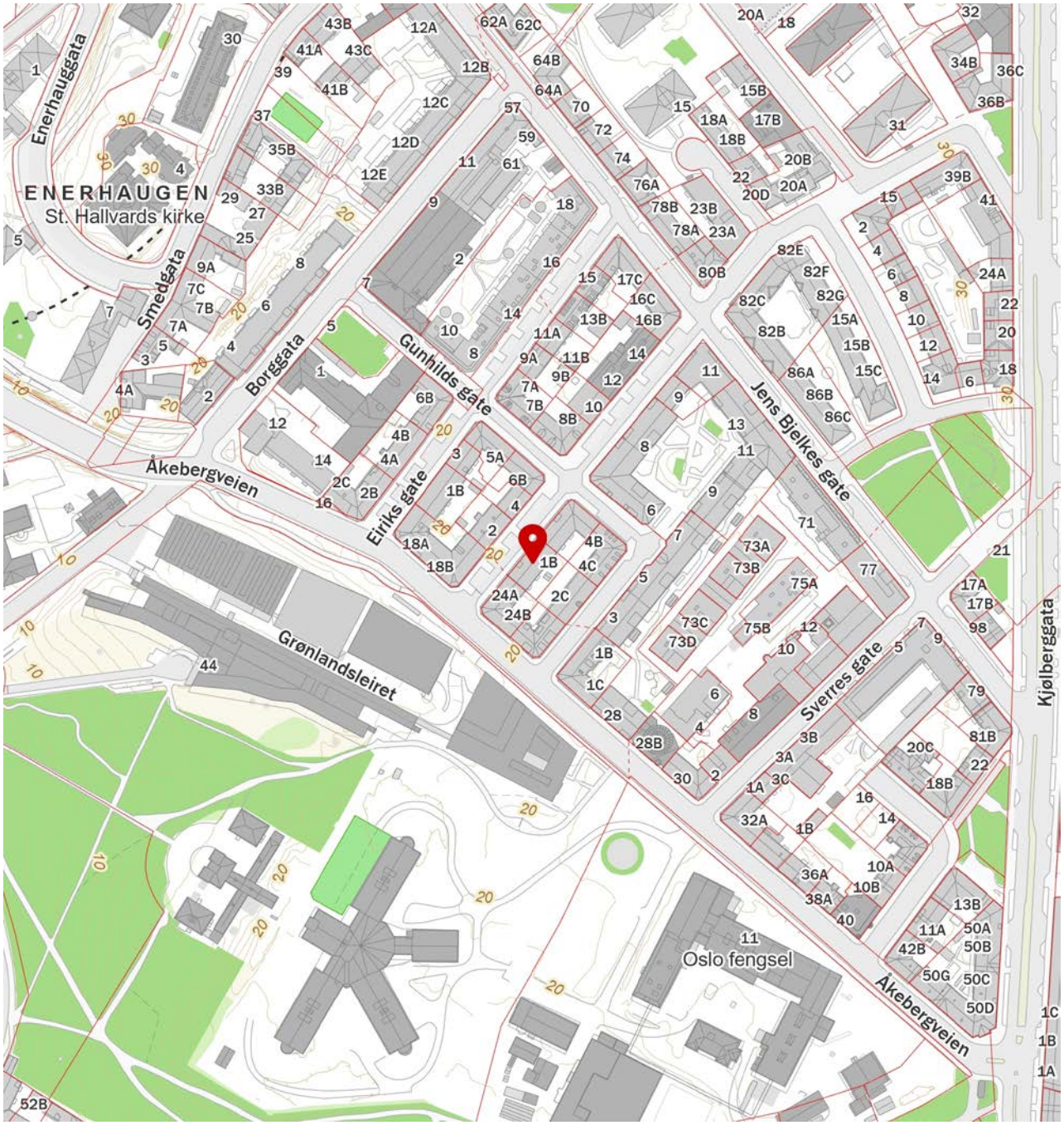


Sivilstand

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

FINN 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



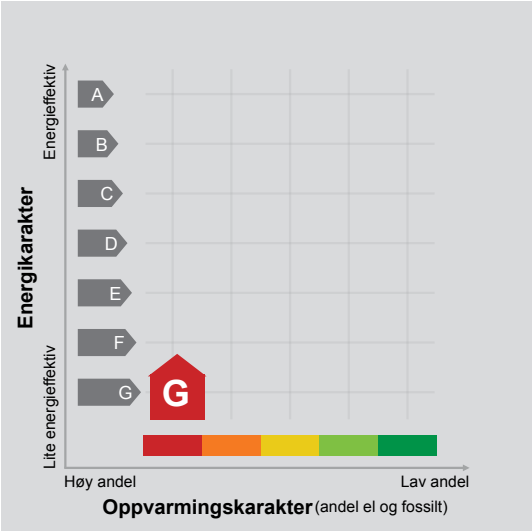


FINN

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sigurds gate 1A
Postnummer	0650
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	386
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-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.

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 innetemperaturen
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
- Montere urbryter på motorvarmer
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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.

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/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1895
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	59
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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/standard/).

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.

Pliktet til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng 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. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng 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.Kjøl - 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. Montér 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:

Sameiet Sigurdsgate 1
Sigurds gate 1 A
0650 OSLO

Vår ref.: 2356/6
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Lin Therese Bjørnstad

Organisasjonsnr: 980 233 294 **Seksjonsnr:** 6

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 128**

Felleskostnader:	Felleskostnader lån renter	809
	Felleskostnader lån avdrag	421
	Felleskostnader	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: sigurdsgate1@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 08.06.2026

Utestående saldo: **-3 898**

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 231/386 - seksjon:6
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 76581842

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0202

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Annen oppvarming
Heis:	Nei	BRA	68
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 625

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Sameiet Sigurdsgate 1
Sigurds gate 1 A
0650 OSLO

Vår ref.: 2356/6
Type: Eierseksjonssameie
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 deltagerinteressen 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.

Fellesanleggene 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. FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene 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 besluttes 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 fellestiltak 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 førstkommende 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 sameiets 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskrifting 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.

18. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes 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 avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming 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 TL 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 Tørking, 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 enhetlig 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 sjenerer 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 sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved sammenkomster/fester og støyvoldende arbeid skal nabo varsles. Et slik varsel tilsidesetter 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 Tørking, banking og lufting av tøy

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.

§6 Låsing av ytterdør

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

§7 Søppel og annet avfall

Søppel 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 forbud 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 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.

§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 mindreårige 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 frostskader 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.

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

Styregodtgjørelsen 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.

Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 101 308	853 397	979 579	979 579
Sum		**1 101 308**	**853 397**	**979 579**	**979 579**
Sum		**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**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**351 922**	**32 915**	**241 093**	**231 339**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**351 922**	**32 915**	**241 093**	**231 339**
Finansinntekt- og kostnad					
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**
Årsresultat	**10**	**205 076**	**-123 079**	**73 662**	**80 607**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-79 632	-66 730	-71 657	-80 451
Endring i disponible midler	**10**	**125 443**	**-189 809**	**2 005**	**156**

Årsregnskap 2025 - Balanse

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

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-2 411 551	-2 288 473
Årets resultat	10	205 076	-123 079
Sum egenkapital	**13**	**-2 206 476**	**-2 411 551**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	2 316 803	2 396 436
Sum langsiktig gjeld		**2 316 803**	**2 396 436**
Kortsiktig gjeld			
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
Sum kortsiktig gjeld		**50 758**	**173 360**
Sum gjeld		**2 367 561**	**2 569 795**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**161 086**	**158 244**

Oslo 30.04.26
Styret i Sameiet Sigurdsgate 1

Sted:_____, dato:_____

Andreas Støve	Emilie Krutnes Engen	Martin Frogner
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. 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 innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes 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. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.
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
Sum	**1 101 308**	**853 397**	**979 579**	**979 579**

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
Sum	**57 211**	**57 703**	**51 800**	**43 950**

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
Sum	**89 569**	**148 330**	**93 071**	**102 690**

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

Noter 697 Sameiet Sigurdsgate 1

Regnskap 2025 Regnskap 2024 Budsjett 2025 Budsjett 2026

Note 9 - Andre finansposter

Sum	**16 281**	**14 100**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

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

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	40 656	33 994
1749 Forskuddsbetalte kostnader	5 265	4 335
Sum	**45 921**	**38 329**

Note 12 - Innestående på særvilkår

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

Note 13 - Egenkapital

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.

Noter 697 Sameiet Sigurdsgate 1

Note 14 - Lån

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

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367351946	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 Krutnes 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 Krutnes 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 innleid 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 brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slokkeutstyr. 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 takfornying og eventuelt skifte. I første omgang uføre befaring for status på nåværende tak.

- Ønsker mulighet for in-ordning i sameiet

Forsikringsavtale

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

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

innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.05.2026

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. /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

Sameiet Sigurdsgate 1

Årsmøte 2025

Innkalling -
Årsmelding -
Årsregnskap

Tid: Tirsdag 10.06.2025,
kl 18:00

Sted: Digitalt

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 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: _____

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 Godkjennelse 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 forenklede 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 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 slokkeutstyr 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 slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr 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 slokkeutstyr, 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 oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

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

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige 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 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

Fra ordinært 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

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:

Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

3.3 Orientering om budsjett for 2025

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

Styremedlem: Martin Frogner for 2 år

Emilie Engen: Styremedlem: 1 år igjen

Protokoll for Sameiet Sigurdsgate 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tor Hojem (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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Söderberg & Partners | Eiendom

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/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

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.

Kolibri

Les mer om oss på
→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: 02.11.2026

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

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/