



Velkommen til

Sanatoriebakken 2
1170 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sanatoriebakken 2
1170 Oslo

Meget pen 1/2 part av tomannsbolig I Høy standard (rehabilitert 2022/2023) I Fantastisk panorama utsikt I Garasje

Velkommen til Sanatoriebakken 2 – en gjennomgående oppgradert eierseksjon i horisontaldelt tomannsbolig beliggende på Nordstrandplatået. Bygget er opprinnelig fra 1899 og ble omfattende rehabilitert i 2022/2023.

Hovedetasjen består av åpen kjøkken- og stueløsning med utgang til solrik balkong, soverom og bad. Overetasjen er innredet med to soverom, bad, gang og bod, samt egen balkong. Boligen fremstår med moderne standard og materialvalg fra ombyggingsårene, herunder fiskebensparkett, gasspeis, Strai-kjøkken med Silestone benkeplate, flislagte våtrom med gulvvarme og innfelt belysning. Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Eiendommen ligger i etablert villaområde med nærhet til Sæter, og gode rekreasjonsmuligheter mot Ekebergskråningen og Bunnefjorden. Nordstrand skolekrets.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	16 500 000
Omkostninger*	kr	463 590
Totalpris inkl. omk.	kr	16 963 590
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	5 000
BRA/BRA-I		269/210 m²
Ant. sov.		3
Eiendomstype		Tomannsbolig
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1899
Etasje		2
Energimerking		C

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Soliman Sarwar

905 17 305
soliman.sarwar@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**16 500 000**
Omkostninger*	kr	**463 590**
Totalpris inkl. omk.	kr	**16 963 590**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**5 000**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 412 500
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 413 590

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 5 000 pr. mnd.
Felleskostnader dekker forsikring, fellesstrøm inkl. el-billader og internett. Offentlige avgifter og eiendomsskatt kommer i tillegg men blir sendt av kommunen til den enkelte seksjon. Brøyting, vedlikehold etc. utføres av seksjonseierne selv. Beløpet er opplyst av forretningsfører pr 08.04.26, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 32 066 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Det er i Oslo kommune vedtatt eiendomsskatt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundær bolig. For å finne beregningsgrunnlaget vennligst se Oslo kommunes hjemmeside. Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. Det er ikke opplyst om størrelsen på beløp på eiendomsskatt på denne boligen fra Skatteetaten. Ny eier må påregne å måtte betale eiendomsskatt.

Registerbetegnelse
Gnr. 182, bnr. 414, snr. 4 i Oslo kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet
Sameiets navn er Sanatoriebakken 2, og har gårdsnummer 182 og bruksnummer 414 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 12. mai 1987. Sameiet består av to boligseksjoner.

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer. Vedlagt salgsoppgaven ligger situasjonsplan vedrørende seksjonenes uteområder. Ute-terrasse på 5 x 6 meter disponeres av seksjonen som selges, samt utvendig p-plass.

Seksjonen disponerer en garasjeplass og en utvendig biloppstillingsplass.

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Se vedlagt årsrapport for informasjon om viktige saker i sameie. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige dokumenter som er vedlagt.

Forretningsfører
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA-i: 210 m2
BRA-e: 59 m2
BRA total: 269 m2

1. etasje
BRA-i: 6 m2. Entré
BRA-e: 20 m2. Garasje

2. etasje
BRA-i: 158 m2. Trapperom, bad, soverom, kjøkken, spisestue og stue.
BRA-e: 39 m2. Bod over garasjen
TBA: 20 m2. Utgang fra stuen til balkong målt til 20 m².

3. etasje
BRA-i: 46 m2. Gang, bad, bod, to soverom
TBA: 3 m2. Utgang fra det ene soverommet til balkong målt til 3 m². Fransk balkong på det andre soverommet.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Over garasjen er det en bod som tilhører seksjonen med et gulvareal på 44,5 m². Grunnet skråtak er det kun 19m² som er medberegnet i arealoversikten som BRA-e.

Første byggesak som stemmer med dagens bolig gjelder vaskerom og utvidelse av stue i 1939, og reparasjon og ombygging av våningshus fra 1948. Videre er det flere byggesaker som opp igjennom har endret bruken av boligen, frem til byggesaker som stemmer med dagens bruk.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt

utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Tomannsbolig

Etasje
2

Parkering
Det medfølger bruksrett til en garasjeplass og en utvendig biloppstillingsplass.
Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser i området.

Sameiet
Navn på sameiet: Senatoriebakken 2. Sameiets org.nr.: 934423917.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 1 099 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Tomten er eiet og måler 1099,00 kvm.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt i sameiet.

Sameiets forsikringsselskap
Gjensidige
Polisenummer felles forsikring 94754243

Sameiebrøk

160/375

Byggeår
1899
Innhold
Loft:
Gang, bad 2 soverom og bod.
Utgang fra det ene soverommet til balkong målt til 3 m². Fransk balkong på det andre soverommet.
Etasjen er målt til 46,46 m².

2.etasje:
Trapperom, bad, soverom, kjøkken, spisestue og stue.
Utgang fra stuen til balkong målt til 20 m².

Garasje:
Det medfølger en garasjeplass målt til 20 m². Over garasjen er det en bod som tilhører seksjonen med et gulvareal på 44,5 m². Grunnet skråtak er det kun 19m² som er medberegnet i arealoversikten som BRA-e.

Standard
Sanatoriebakken 2, snr. 4, er en eierseksjon i en horisontaldelt tomannsbolig på Nordstrandplatået i Oslo. Bygget er opprinnelig oppført i 1899 og har gjennomgått en omfattende totalrenovering, ombygging og bruksendring i 2022/2023. Bruksenheten omfatter inngangsetasje i 1. etasje med innvendig trapp opp til 2. etasje og loft. 2. etasje rommer åpen kjøkken-/stueløsning med utgang til balkong, ett soverom og ett bad. Loftet er fullt innredet med to soverom, bad, gang og bod, samt utgang til egen balkong. Total internt bruksareal (BRA-i) er målt til 158 m².

Boligen fremstår gjennomgående med moderne overflater og innredning fra ombyggingen. Standard på kjøkken og våtrom er gjennomført med materialer som er vanlig i nyere boliger, herunder Silestone benkeplate, integrerte hvitevarer, gasspeis i stue, eikeparkett i fiskebensmønster og flislagte våtrom med innfelt belysning. Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Innvendige overflater:
Boligen har flislagte gulv i entré, våtrom og bod/teknisk rom på loftet, mens øvrige rom har 1-stavs fiskebensparkett. Det er gulvvarme med varmekabler i entré og våtrom, samt varmefolie i gang på loftet og i hele 2. etasje med unntak av soverommene.

Veggene på baderommene er flislagt, mens øvrige rom har glatte, malte veggflater. Himlingene består av glatte, malte overflater med downlights på baderom, i trapperom, kjøkken, stue og entré i 1. etasje.

Kjøkken:
Strai kjøkkeninnredning i åpen løsning mot stuen fra ombyggingsårene 2023, med gjennomgående god standard. Kjøkkenet har glatte, folierte fronter og benkeplate i Silestone med underlimt kum i kompositt. Det er montert downlights under overskapene som gir god arbeidsbelysning. Hvitevarene består av induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kjøkkenet er også utstyrt med komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil.

Bad på loft:
Badet har flislagte vegger og nedsenket himling med innfelte downlights. Gulvet er flislagt med termostatstyrte varmekabler. Det er plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

Innredningen består av servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant, samt speil med lysarmatur over. Badet har veggmontert toalett og dusjhjørne med glassdør og sluk i dusjsone, med tilhørende dusjutstyr. Ventilasjonen er løst med fuktstyrt avtrekksvifte og tilluft via spalte under dørbladet.
Bad i 2. etasje:
Badet har flissatte veggflater og nedsenket himling med innfelte downlights. Innredningen består av servantskap med glatte, folierte fronter og to servantboller på benkeplate, samt speil med lysarmatur over. Rommet har veggmontert toalett, badekar med dusjutstyr og et dusjhjørne med glassdør, sluk i dusjsone og regndusj.

Gulvet er flislagt med termostatstyrte varmekabler.

Soverom:
Boligen har totalt tre soverom, hvorav ett ligger i 2. etasje, og to på loft. Alle rommene holder en god størrelse, med plass til seng og tilhørende møblement. Alle rommene er holdt i tidsriktige fargetoner med eikeparkett på gulv.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

Avvik som kan kreve tiltak (tg 2):
Utvendige vann- og avløpsledninger, grunnet alder på utvendige vann- og avløpsledninger.
Vegg- og himlingsflater på bad, grunnet at det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Gulvflater på bad, grunnet at det er påvist avvik i krav til høydeforskjell på våtrommet.
Nivåforskjellen mellom toppen av slukristen og toppen av flisene ved baderomsdøren er målt til 12 mm. Ifølge forskriften må våtrommets vanntette sjikt være minst 25 mm.
Avtrekk på kjøkken, grunnet at rommet kun har kullfilterventilator, og ikke andre forserte avtrekk.

Innbo og løsøre
Vedlagt i salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Beliggenhet
Boligen ligger i et etablert og meget attraktivt boligområde på Nordstrand i Oslo kommune. Fra eiendommen er det ca. 1,5 kilometer til Sæterkrysset med fasiliteter som matbutikker, spisesteder, treningssenter og viktige servicetilbud. I nærområdet ligger Nordstrand idrettsplass, Nordstrandhallen, flere tennisanlegg, svømmehall, ridesenter og treningssenter. Det er også kort vei til sjøen med flere populære badeplasser langs Bunnefjorden, inkludert Nordstrand Bad, Katten og Sydstranda på Ulvøya. Bekkelagsbadet, som åpnet i 2019, ligger rett før brua ved Ormøya og er blitt en av de mest populære badeplassene i området. Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Meny og Kiwi. Holtet og Sæter har et godt utvalg av butikker, spisesteder og helsetilbud. På Holtet finner du blant annet delikatesseforretningen Jacobs.

Boligen ligger rett ved Nordstrand barneskole og Nordstrand ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, bl.a. Kongshavn og Lambertseter videregående,

samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Kollektivtilbudet i området består av buss, trikk og tog. Nærmeste bussholdeplass og trikkeholdeplass er Sæter som ligger ca. 700 meter unna. Nordstrand stasjon ligger ca. 600 meter fra boligen. Med bil tar det ca. 6 min til Lambertseter, 13 min til Ryen, 10 min til Ekeberg, 11 min til Oslo S og 45 min til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Se vedlagte nabolagsprofil for ytterligere fasiliteter og avstander.

Bebyggelse
Nærområdet består i hovedsak av frittstående småhus- og villabebyggelse.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon og til eiendommen. På visningsdagen vil det bli satt opp visningsskilt fra Eiendomsmegler 1.

Byggemåte
Boligen har saltak tekket med glasert/halvglasert betongtakstein i mørk farge. Tekkingen ble lagt om i forbindelse med ombyggingen. Boligen har sortlakkerte takrenner og nedløp i metall, montert i forbindelse med ombyggingen 2022/2023. Bygget har trekonstruksjon med vertikalt stående trepanel som utvendig kledning, malt i lys farge. Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2019 og 2022. Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35). Kodelås på døren. Balkongdører med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020. Etasjeskillere i trekonstruksjon.

Dreneringen er etter opplysninger fra eier oppgradert i forbindelse med totalrenoveringen som ble gjennomført med ferdigattest datert 25.07.2023. Grunnmur i betong, fundamentert på fjell eller faste og komprimmerte masser. Eiendommen har forstøtningsmur i granittstein mot nabotomten. På oversiden er det satt brostein intill huset med asfaltert oppkjørsel. Det er fall vekk fra huset.

Garasje:
Garasjen har saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Innvendige vegger er kledd med gipsplater. Bygningen har støpt såle som fundament. Garasjen er utstyrt med elektrisk garasjeport og bakdør.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Moderniseringsarbeider
Modernisert/påkostet år 2022/2023

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er på eiendommen registrert flere byggesaker, hvorav den første er datert tilbake i 1920. Denne byggesaken gjelder oppføring av uthus, og er å anta at gjelder bygg som ikke står på eiendommen i dag.

Første byggesak som stemmer med dagens bolig gjelder vaskerom og utvidelse av stue i 1939, og reparasjon og ombygging av våningshus fra 1948.
Videre er det flere byggesaker som opp igjennom har endret bruken av boligen, frem til byggesaker som stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ferdigattest vedrørende støttemur, datert 22.08.2025.
Det foreligger ferdigattest vedrørende bruksendring, ombygging og fasadeendring, datert 13.07.2023.
Det foreligger ferdigattest vedrørende oppføring av bod/garasje, datert 14.12.2022.-

Det foreligger ferdigattest vedrørende fasadeendring, datert 08.12.2022.

Dokumentene er innhentet og ligger vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming
Det er installert luft til luft varmepumpe. Elektrisk oppvarming med panelovner. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Boligen har naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon). Ventilasjonen er basert på luftgjennomstrømning via passive ventiler i fasade, lufting via vinduer og naturlig trekk i konstruksjonen. Avtrekkspunkter er etablert i på baderommene med avtrekksvifter. Kjøkkenet har resirkulerende kullfilterventilator uten avtrekk til det fri (vurderes nærmere under avtrekk kjøkken).

Interne og synlige avløpsrør i plast. Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap plassert i bod på loftet. Fordelerskapet har overløpsrør. Stoppekran i fordelerskapet.

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap. Volum: ca. 198liter. Produksjonsår: ikke på produktet. Tilkobling: fast koblingsboks nDet er installert sluk i rommet.

Elektrisk anlegg er plassert i bruksenheten. Sikringsskap har automatsikringer (jordfeilbrytere/-vern), montert i forbindelse med ombyggingen som ble gjennomført med ferdigattest datert 25.07.2023. Det er gjennomført forenklet vurdering av elektrisk anlegg iht. NS 3600:2025 tillegg B og forskrift til avhendingslova § 2-18.

For ytterligere informasjon, se vedlagt tilstandsrapport.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd C.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert etter bestemmelsene i reguleringsplan S-4644, datert 11.06.2012. Eiendommen er regulert iht. byggeområde AB. Det kan kreves bebyggelsesplan for tiltak med 5 eller flere nye boenheter innenfor A, AB og B-områdene, og for 7 eller flere boenheter innenfor C-områdene. Innenfor planområdet tillates kun ene-, tomanns- og tremannsboliger. I AB-området er det utnyttelsesgrad på 14% BYA som tillates.

Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i BYA med 15 m² pr. plass. Minimum 25 % av

parkeringskravet pr tiltak, dog minst en plass, skal ligge på terreng. Eksisterende bygning(er) skal bevares og tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier dokumenteres.

Pågående byggesaker i området:
Det er gitt tillatelse til tiltak for fasadeendring i form av takvinduer, datert 02.12.2025 for bolig i Vingolfveien 18, for ytterligere informasjon se saksinnsyn ref.nr. 2025/22511.
Det er gitt rammetillatelse for forsterkning av takkonstruksjon i Kastellveien 13A, datert 09.03.2026. For ytterligere informasjon, se saksnummer 2025/22639.

Oslo sentrum er stadig under endring og utvikling. Bygg settes opp, rehabiliteres og enkelte rives ned for å sette av plass til nye bygg. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser.

Se også vedlagt reguleringskart samt plan og bygg sine sider for ytterligere informasjon.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 4 032 782 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 12 189 689 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Deleier av seksjonen har forkjøpsrett. Denne utlyses i etterkant av salget, med en avklaringsfrist på 14 dager.

Eier
Odd Grøthe
Thomas Korsgaard

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

301/182/414/4:
21.09.1946 - Dokumentnr: 8975 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:182 Bnr:414
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.1949 - Dokumentnr: 9124 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
ang kjeller
Overført fra: Knr:0301 Gnr:182 Bnr:414
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1949 - Dokumentnr: 10029 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:182 Bnr:414
Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1961 - Dokumentnr: 9416 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:182 Bnr:414
Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.1987 - Dokumentnr: 29072 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 15,000
MED PRIORITET ETTER 80 % AV LÅNETAKST.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2025 - Dokumentnr: 916078 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven
Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.1987 - Dokumentnr: 29072 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 168/399
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER

27.07.2023 - Dokumentnr: 803873 - Reseksjonering
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 160/375
Sammenslåing av seksjoner
Fjerning av seksjon

Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger
Endring av sameiebrøk
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 0,80%
Markedspakke, kr 24 000,-
Tilrettelegging, kr 20 000,-
Oppgjørskostnad inkl sletting av ett pant (kr 500,- pr. pant), kr 9 900,-
Digital annonsering, kr 4 650,-
Visning/overtagelse pr stk, kr 3 500,-
Spørring elektronisk grunnbok, vederlag, kr 1 150,-
Garantiforsikring, kr 2 500,-
Innhenting opplysninger forretningsfører (estimert), kr 4 000,-
Tilstandsrapport, kr 12 000,-
Fotograf (utlegg), kr 4 500,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 19 000,- i tillegg til påløpte faste vederlag, utlegg og evt tillegg.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys

flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Tony Andre Andersen den 17.05.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen eies i dag av to eiere. Den ene eieren har bebodd boligen siden 2023. Den andre eieren overtok boligen i 2018, men har ikke bebodd boligen. Egenerklæringsskjemaet er fylt ut av begge eiere i solidaritet.

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja, Sprekker/bom i noen fliser på gulv på bad i 2. etasje. Disse er utbedret. Dette var ikke i dusj.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært.
Bygget nye bad med nytt sanitæropplegg.
Uni Rørservice AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja, Nytt sanitæropplegg med sluk. Nye støp og ny banemebran på gulv. Nye plater og smøremembran på vegger.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
Ja, Byggesak 201814172.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært.
Nytt sanitæropplegg ifm nye bad.
Uni Rørservice AS.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja, Skjeve gulv ble utbedret med flytsparkel ved oppgradering av boligen.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært. Nytt EL-anlegg ifm. oppgradering. Tandberg Elektriske.

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, Tandberg Elektriske utførte nytt EL-anlegg i boligen.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja, lader i garasje.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært.
Børsum Håndverk utførte arbeider med oppgradering av boligen som ble ferdigstilt i 2022.
Oppgradering av gulv, yttervegger, innervegger og tak. Ny garasje i 2022.
Børsum Håndverk.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Ja, Deler av loft ble innredet til boligrom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Ja, Byggesak 201814172.

Boligselgerforsikring
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven. Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir 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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Soliman Sarwar
Avd.leder /Eiendomsmegler
Telefon: 905 17 305
E-post: soliman.sarwar@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Nordstrand
Postboks 73 Bekkelagshøgda
1109 OSLO
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.























































































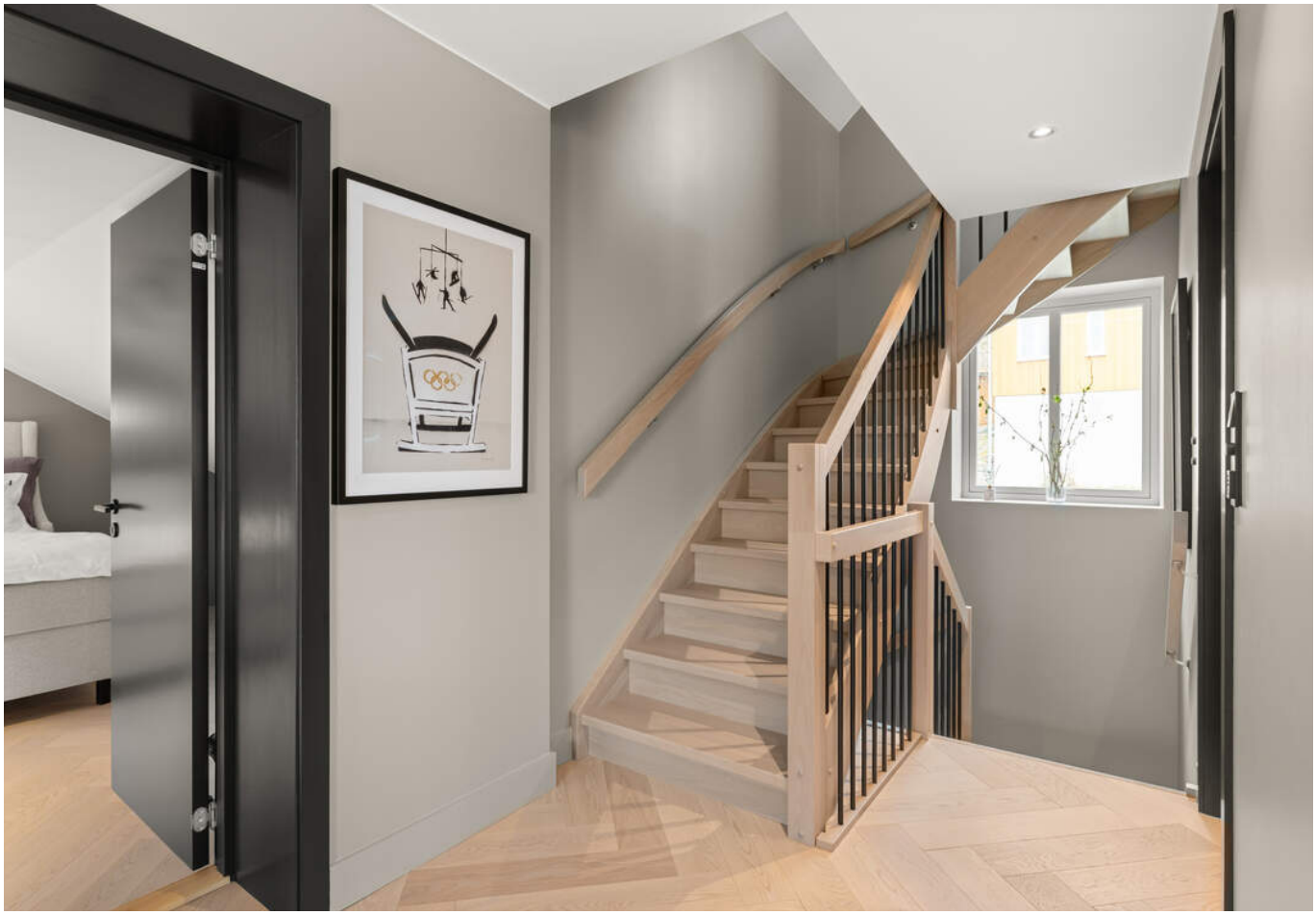










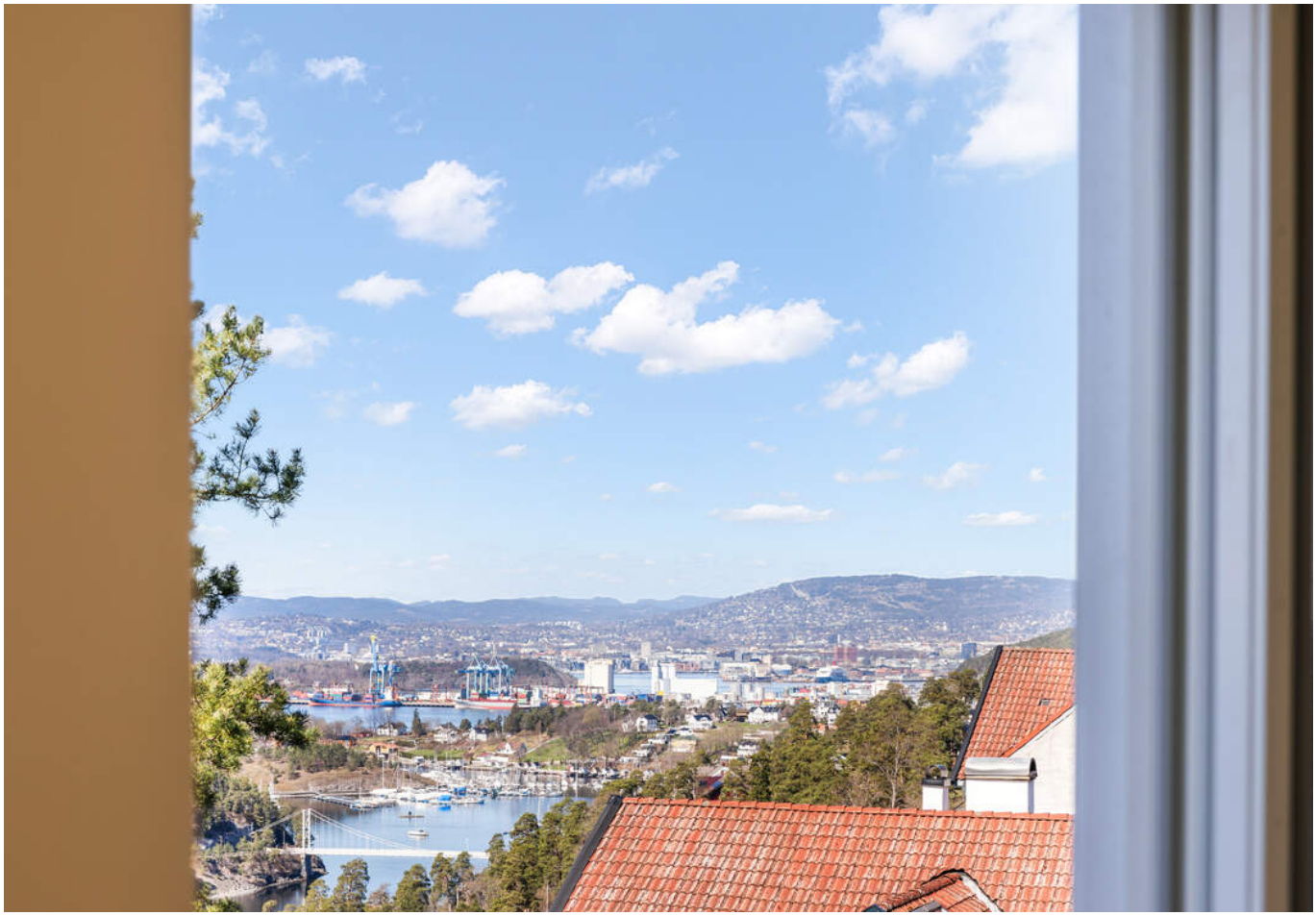



EUROPE



















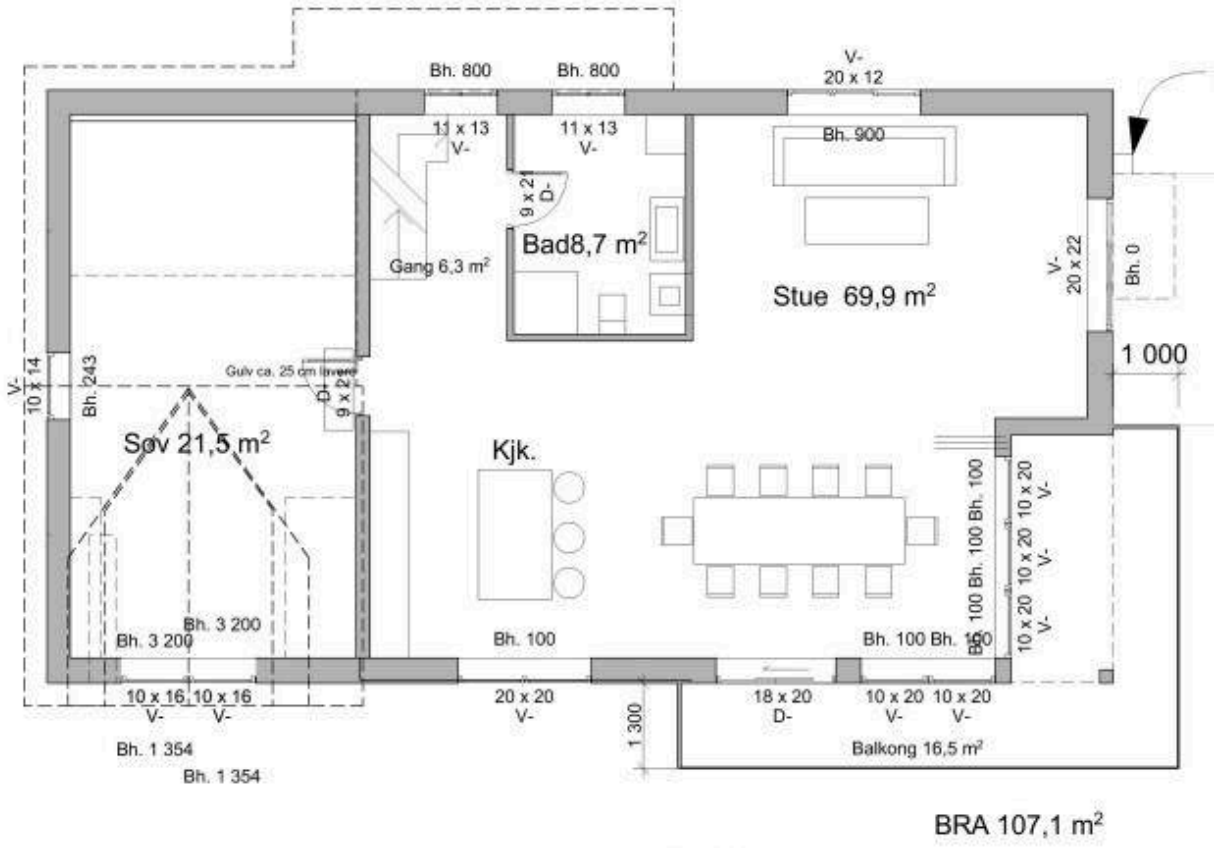




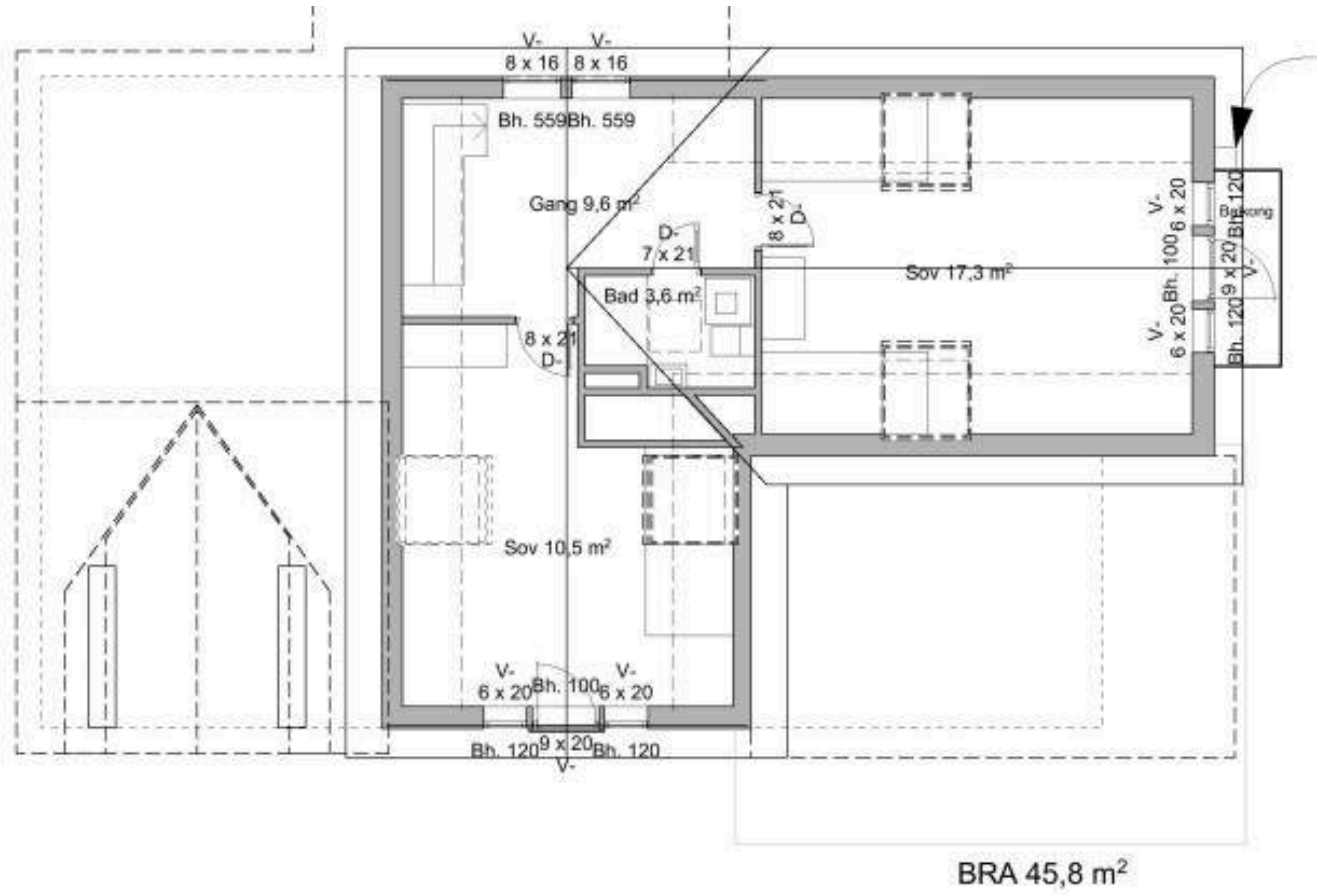








Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Panorama
Oppdragsnr.	38260165
Selger 1 navn	Thomas Korsgaard
Selger 2 navn	Odd Grøthe
Gateadresse	Sanatoriebakken 2
Poststed	OSLO
Postnr	1170

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

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

Beskrivelse: Sprekker/bom i noen fliser på gulv på bad i 2. etasje. Disse er utbedret. Dette var ikke i dusj.

Initialer selger: TK, OG

1

Document reference: 38260165

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bygget nye bad med nytt sanitæropplegg.
Arbeid utført av	Uni Rørservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nytt sanitæropplegg med sluk. Nye støp og ny banemebran på gulv. Nye plater og smøremembran på vegger.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Byggesak 201814172

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt sanitæropplegg ifm nye bad.
Arbeid utført av	Uni Rørservice AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skjeve gulv ble utbedret med flytsparkel ved oppgradering av boligen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt EL-anlegg ifm. oppgradering
Arbeid utført av	Tandberg Elektriske

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tandberg Elektriske utførte nytt EL-anlegg i boligen.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lader i garasje.

Document reference: 38260165

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Børsum Håndverk utførte arbeider med oppgradering av boligen som ble ferdigstilt i 2022. Oppgradering av gulv, yttervegger, innervegger og tak. Ny garasje i 2022.
Arbeid utført av	Børsum Håndverk

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

Beskrivelse	Deler av loft ble innredet til boligrom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Byggesak 201814172

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 38260165

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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: 38260165

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Korsgaard	35de66c68c6c03f4b6d33 3afaad61209e2e6262b	24.04.2026 11:08:50 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odd Grøthe	e234bf7befac300e12237 582477af0de201aeb08	04.05.2026 09:33:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260165

- 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

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest

C

Adresse	
Sanatoriebakken 2, 1170 OSLO	
Dato for energimerking **20.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-284143**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80433492**
Gårdsnummer **182**	Bruksnummer **414**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1899**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **375,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **375,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
125,30 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
125,30 kWh/m²	**46 989 kWh**

Vedlegg: Energiattest



Sanatoriebakken 2, 1170 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Sanatoriebakken 2, 1170 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Tilstandsrapport

Halvpart av tomannsbolig

Sanatoriebakken 2, 1170 OSLO

OSLO kommune

gnr. 182, bnr. 414, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 20.04.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26181 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** HC8358

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

Sanatoriebakken 2, 1170 OSLO
Gnr 182 - Bnr 414
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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.

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

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

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

Sanatoriebakken 2, 1170 OSLO
Gnr 182 - Bnr 414
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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

Sanatoriebakken 2, 1170 OSLO
Gnr 182 - Bnr 414
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Sanatoriebakken 2, snr. 4, er en eierseksjon i en horisontaldelt tomannsbolig på Nordstrandplatået i Oslo. Bygget er opprinnelig oppført i 1899 og har gjennomgått en omfattende totalrenovering, ombygging og bruksendring i 2022/2023, dokumentert med ferdigattest datert 25.07.2023 (sak 201814172) og ferdigattest for fasadeendring datert 08.12.2022 (sak 202005905).

Bruksenheten omfatter inngangsetasje i 1. etasje med innvendig trapp opp til 2. etasje og loft. 2. etasje rommer åpen kjøkken-/stueløsning med utgang til balkong, ett soverom og ett bad. Loftet er fullt innredet med to soverom, bad, gang og bod, samt utgang til egen balkong. Total internt bruksareal (BRA-i) er målt til 158 m².

Boligen fremstår gjennomgående med moderne overflater og innredning fra ombyggingen. Standard på kjøkken og våtrom er gjennomført med materialer som er vanlig i nyere boliger, herunder Silestone benkeplate, integrerte hvitevarer, gasspeis i stue, eikeparkett i fiskebensmønster og flislagte våtrom med innfelt belysning. Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Eiendommen ligger i et etablert villaområde på Nordstrandplatået med nærhet til kollektivtransport (Ekebergbanen, endestasjon Ljabru), lokale handelsfunksjoner på Sæter og Nordstrand, samt grøntarealer og turområder mot Ekebergskråningen og Bunnefjorden.

Henvisning: For en samlet vurdering av boligens tekniske tilstand vises det til rapportens enkelte punkter og oppsummering av avvik.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Halvpart av tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Loft:
Iht. fremlagt godkjent plantegning A20-2 «Plan 2. etasje og loft», datert 23.06.2022 (godkjent ved ferdigattest 25.07.2023, sak 201814172), er det ene rommet på loft tegnet og benevnt som «Atelier». Rommet benyttes på befaringstidspunktet som soverom. Bruken samsvarer ikke med rommets benevnelse på godkjent tegning.

2. etasje:
Plantegning A20-2 datert 23.06.2022 samsvarer med faktisk bruk på befaringstidspunktet.

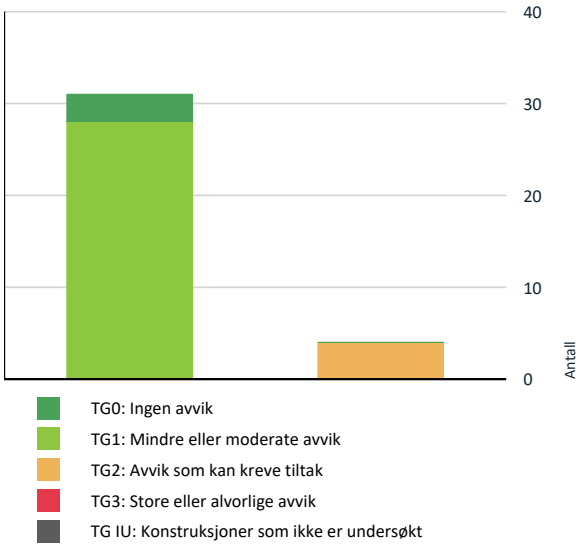
1. etasje:
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger for 1. etasje. Iht. ferdigattest datert 25.07.2023 inngår tegning A20-1 «Plan 1 og Kjeller» datert 15.06.2021 i godkjent tegningsgrunnlag, men denne er ikke gjort tilgjengelig for tilstandsanalysen. Samsvaret mellom faktisk utforming/bruk i 1. etasje og byggetillatelsen er dermed ikke undersøkt, og konsekvensen av eventuelle avvik er ikke vurdert, jf. NS 3600 pkt. 10.

Sanatoriebakken 2, 1170 OSLO
Gnr 182 - Bnr 414
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Sanatoriebakken 2, 1170 OSLO
Gnr 182 - Bnr 414
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
1899

Kommentar
Bygget er opprinnelig oppført i 1899. Det er gjennomført vesentlig ombygging og bruksendring med ferdigattest datert 25.07.2023 (sak 201814172), samt fasadeendring med ferdigattest datert 08.12.2022 (sak 202005905).

Anvendelse
Bolig. Eierseksjon (snr. 4) omfatter inngang i 1. etasje med innvendig trapp til 2. etasje og loft.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertekking er fellesdel under sameiets vedlikeholdsansvar, jf. vedtektene pkt. 5.2 og NS 3600:2025 A.4.28.2.
Boligen har saltak tekket med glasert/halvglasert betongtakstein i mørk farge. Tekkingen ble lagt om i forbindelse med ombyggingen som ble gjennomført med ferdigattest datert 25.07.2023.
Tekkingen er kontrollert visuelt fra bakkenivå, jf. NS 3600 A.3.18.2. Tilkomst til takflaten er ikke gjennomført ved befaringen av sikkerhetshensyn.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har sortlakkerte takrenner og nedløp i metall, montert i forbindelse med ombyggingen 2022/2023. Beslag ved gradrenner, mønelinjer og overganger er utført i samme materialvalg.
Det er ikke gjennomført detaljert kontroll av beslagsdetaljer på selve takflaten, da tilkomst ikke er gjennomført ved befaring av sikkerhetshensyn.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg er fellesdel under sameiets vedlikeholdsansvar, jf. vedtektene pkt. 5.2 og NS 3600:2025 A.4.26.

Bygget har trekonstruksjon med vertikalt stående trepanel som utvendig kledning, malt i lys farge.

Det er gjennomført fasadeendring iht. ferdigattest datert 08.12.2022 (sak 202005905) og ombygging iht. ferdigattest datert 25.07.2023 (sak 201814172).
Selve veggkonstruksjonen (bærende stender, vindsperre, isolasjon, dampsperre) er ikke synlig ved utvendig befaring og kan ikke vurderes direkte.
Vurderingen er basert på utvendig kledning og synlige overganger.

Sanatoriebakken 2, 1170 OSLO
Gnr 182 - Bnr 414
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon er fellesdel under sameiets vedlikeholdsansvar, jf. vedtektene pkt. 5.2 og NS 3600:2025 A.4.28.1.
Bygget har saltak med trekonstruksjon. Loftet er fullt innredet i forbindelse med ombyggingen som ble gjennomført med ferdigattest datert 25.07.2023.
Hele loftsetasjen er kledd med innredede overflater, og selve takkonstruksjonen (sperrer, undertak, isolasjon, dampsperre, vindsperre og lufting) er ikke synlig eller tilgjengelig for visuell kontroll.
Vurderingen er basert på utvendig observasjon av tak og mønelinjer, samt visuell gjennomgang av innredede overflater på loft for tegn til fuktskjolder, riss eller deformasjoner.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2019 og 2022.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det ble gjennomført kontroll av enkelte vinduer på befaring som er funnet i orden.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Kodelås på døren.

Balkongdører med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020.

–

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Loft:
Utgang fra det ene soverommet til sydvestvendt balkong i trekonstruksjoner.
Rekkverk i aluminium med glassfelt.

Fransk balkong mot vest på det andre soverommet.

2.etasje:
Utgang fra stuen til sydvestvendt balkong som strekker seg rundt huset mot vest.

Sanatoriebakken 2, 1170 OSLO
Gnr 182 - Bnr 414
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Rekkverk i aluminium med glassfelt.

Downlights montert under overbygget på balkongen.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Rømningsvei fra loft:
Det er montert utvendig brannstige fra balkongen på loftet og ned til bakkeplan, type Sørlandsstigen iht. godkjent plantegning A20-2. Stigen utgjør sekundær rømningsvei fra loftsetasjen, jf. byggteknisk forskrift krav til to uavhengige rømningsveier fra rom for varig opphold på loft.
Brannstigen er kontrollert visuelt fra bakkenivå. Det er ikke registrert synlige skader, korrosjon eller manglende innfesting. Funksjonsprøving av selve nedfellingsmekanismen er ikke gjennomført ved befaringen.
Tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll og funksjonstesting av brannstigen iht. produsentens anvisninger.

———

Garasje (delvis vurdert)

Garasje – disponering og vurdering
Garasjen er en separat bygning på eiendommen. Iht. sameiets vedtekter pkt. 2.3 disponerer seksjon 4 garasjens 2. etasje, samt 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass utvendig. Selve garasjebygningen er fellesdel under sameiets vedlikeholdsansvar, jf. vedtektene pkt. 5.2.

Bygningsbeskrivelse:
Garasjen har saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Innvendige vegger er kledd med gipsplater. Bygningen har støpt såle som fundament. Garasjen er utstyrt med elektrisk garasjeport og bakdør.

Adkomst til seksjon 4s bod:
På baksiden av garasjen er det utvendig trapp opp til en bod som disponeres av seksjon 4.

Observasjon:
Det er observert fuktmerker på innvendige gipsplater i garasjen. Årsaken til fuktforholdet er ikke nærmere undersøkt ved befaringen.

Avgrensning:
Garasjebygningen som helhet er ikke gjenstand for full tilstandsvurdering i denne rapporten. Det er kun gjennomført visuell befaring av tilgjengelige overflater. Vurdering og utbedring av garasjebygningen er sameiets ansvar, jf. vedtektene pkt. 5.2.

Anbefaling:
Forholdet med fuktmerker bør tas opp med sameiet/styret for nærmere undersøkelse og eventuell utbedring. Det anbefales også at det innhentes informasjon om byggegodkjenning, alder og eventuell vedlikeholdshistorikk for garasjebygningen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagte gulv i enté, våtrommene og bod/teknisk rom på loftet.
Ellers 1-stavs fiskebensparkett.

Gulvvarme (kabler) i entré og våtrommene.
Gulvvarme (folie) gang på loft og hele 2.etasje med unntak av soverom.

–

Vegger:
Flissatte vegger på baderommene.
Ellers glatte, malte veggflater.

–

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.
Downligths montert på baderommene, trapperom, kjøkken, stue og entréen i 1.etasje.

Sanatoriebakken 2, 1170 OSLO
Gnr 182 - Bnr 414
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstansdgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av overflatene.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i trekonstruksjon

Etasjeskillere er undersøkt iht. NS 3600:2025 A.2.11.1 ved visuell kontroll og stikkprøvemålinger med laser. Det er foretatt målinger i 2. etasje med følgende resultater:

Stue: lokal høydeforskjell 14 mm
Soverom: lokal høydeforskjell 9 mm

Målte verdier ligger innenfor TG 1-intervallet i standarden (lokal høydeforskjell ≤ 15 mm). Det er ikke registrert synlige skråriss, nedbøyninger ved hard gange eller andre symptomer på svikt i bærekonstruksjonen.
Vurderingen omfatter ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.
Leggeanvisning for parkett er ikke fulgt ved legging av parkett på gulv med 14mm avvik.

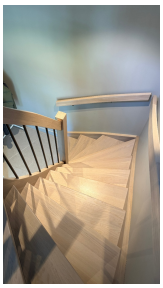
TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Bruksenheten har innvendig trapp fra inngangsetasje (1. etasje) til 2. etasje, og videre fra 2. etasje til loft. Trappene er kvartsvingtrapper i hvitoljet/lakkert eik, oppført ifm. ombyggingen i 2022/2023.

Rekkverk er utført i tre med vertikale spiler i sort metall. Det er montert håndløper på vegg samt overliggende håndløper på rekkverk.

Trappene er kontrollert ved visuell observasjon og ved gjennomgang. Det er ikke registrert skader på inntrinn, opptrinn, vanger eller innfesting av rekkverk. Det er ikke hørt knirk av betydning ved gjennomgang. Lysåpning i rekkverk og mellom trappetrinn fremstår innenfor kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innvendige dører.
Skyvedør i glass til baderommet på loftet.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Sanatoriebakken 2, 1170 OSLO
Gnr 182 - Bnr 414
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Ildsted – gasspeis i stue (2. etasje)

Det er montert gasspeis i stuen. Peisen fremstår på befaringstidspunktet visuelt intakt, med omramming i naturstein og frittstående glasskonstruksjon over sokkel. Det er ikke registrert synlige skader på omramming, glass eller tilstøtende overflater.
Tilstandsvurdering av selve gassinstallasjonen inngår ikke i tilstandsanalysen, jf. NS 3600:2025 A.2.2.4.

Det anbefales at det innhentes dokumentasjon på fagmessig montering av gassinstallasjonen (samsvarserklæring fra autorisert montør) samt dokumentasjon på service. Vedlikehold og kontroll av gassinstallasjon bør gjennomføres av person med særskilt kompetanse på området.



VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

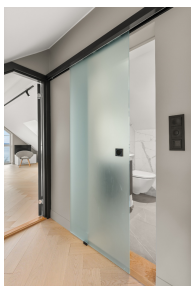
Vurderingen av baderommet er utført i henhold til forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep.

Referansenivået er satt til byggeforskrifter og preaksepterte ytelser på søknadstidspunktet (TEK17), jf. NS 3600:2025 pkt. 12.1.

Det flislagte baderommet er opplyst etablert i 2023 som del av bruksendring og ombygging av loft (sak 201814172). Ferdigattest datert 25.07.2023 er fremlagt. Det er fremlagt FDV dokumentasjon fra rørlegger på utførte arbeider.

Det bemerkes at baderommet inngår i en eldre bygning, og at TEK17 ikke nødvendigvis er oppfylt på alle punkter. Eksempelvis er det ikke etablert balansert ventilasjon. Ved oppgradering av våtrom i eldre boliger lar det seg ofte ikke gjennomføre å oppfylle alle krav som gjelder ved oppføring av nye boliger. Slike løsninger vurderes derfor ut fra fagmessig utførelse og funksjon, sammenholdt med referansenivået.





LOFT > BAD

Sanatoriebakken 2, 1170 OSLO
Gnr 182 - Bnr 414
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte veggflater og nedsenket himling med innfelte downlights.

Våtrommet har flislagte vegger og nedsenket himling med innfelte downlights. Hele baderomsgulvet utgjør våtsone. På grunn av rommets begrensede størrelse er døråpningen plassert tett inntil dusjsonen. Dusjsonen er avgrenset med fastmontert glassvegg, slik at døren ligger utenfor området med direkte vannsprut.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til over 15mm. Det er i tillegg en oppkant ved terskelen.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

—

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørned med glassdør, sluk i sone og dusjutstyr.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Fuktstyrt avtrekksvifte er montert i rommet.
Det er registrert tilluftspalte under dørbladet.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

LOFT > BAD

Sanatoriebakken 2, 1170 OSLO
Gnr 182 - Bnr 414
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Våtrommet er opplyst etablert i 2023 som del av bruksendring og ombygging av loft (sak 201814172), og er på befaringstidspunktet under 5 år gammelt. Iht. forskrift til avhendingslova kan hulltaking unnlates når våtrommet er nyere enn 5 år.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Måling av gulv er ikke utført.

Det er opplyst fra selger at dokumentasjon på utført arbeid (samsvarserklæring fra utførende, produktdokumentasjon for vanntett sjikt og sluk mv.) skulle ettersendes. Slik dokumentasjon er ikke mottatt på tidspunktet for rapportens utarbeidelse. Kun FDV dokumentasjon er fremlagt. Dersom dokumentasjon ettersendes, bør denne vedlegges salgsoppgaven.

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Vurderingen av baderommet er utført i henhold til forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep.

Referansenivået er satt til byggeforskrifter og preaksepterte ytelser på søknadstidspunktet (TEK17), jf. NS 3600:2025 pkt. 12.1.

Det flislagte baderommet er opplyst etablert i 2023 som del av bruksendring og ombygging av loft (sak 201814172). Ferdigattest datert 25.07.2023 er fremlagt. Det er fremlagt FDV dokumentasjon fra rørlegger på utførte arbeider.

Det bemerkes at baderommet inngår i en eldre bygning, og at TEK17 ikke nødvendigvis er oppfylt på alle punkter. Eksempelvis er det ikke etablert balansert ventilasjon. Ved oppgradering av våtrom i eldre boliger lar det seg ofte ikke gjennomføre å oppfylle alle krav som gjelder ved oppføring av nye boliger. Slike løsninger vurderes derfor ut fra fagmessig utførelse og funksjon, sammenholdt med referansenivået.





2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte veggflater og nedsenket himling med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det påpekes riss i flisfug ved vinduet.

Konsekvens/tiltak

• Fuger bør skiftes ut.

Sanatoriebakken 2, 1170 OSLO
Gnr 182 - Bnr 414
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Nivåforskjellen mellom toppen av slukristen og toppen av flisene ved baderomsdøren er målt til 12 mm. Ifølge forskriften må våtrommets vanntette sjikt være minst 25 mm høyere enn overkanten av slukristen ved alle ytterkanter. Dette kravet er ikke oppfylt på dette våtrommet.

Det påpekes i tillegg enkelte løse fliser/bom.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Gulvet bør legges om for å tilfredstille fallforhold og feste løse fliser.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

—

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter.
To servantboller på benkeplaten.
Speil med lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.
Badekar med dusjutstyr.
Dusjhjørne med glassdør, sluk i sone og dusjutstyr. Regndusj er installert.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Fuktstyrt avtrekksvifte er montert i rommet.
Det er registrert tilluftspalte under dørbladet.

Sanatoriebakken 2, 1170 OSLO
Gnr 182 - Bnr 414
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Våtrommet er opplyst etablert i 2023 som del av bruksendring og ombygging av loft (sak 201814172), og er på befaringstidspunktet under 5 år gammelt. Iht. forskrift til avhendingslova kan hulltaking unnlates når våtrommet er nyere enn 5 år.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Måling av gulv er ikke utført.

Det er opplyst fra selger at dokumentasjon på utført arbeid (samsvarserklæring fra utførende, produktdokumentasjon for vanntett sjikt og sluk mv.) skulle ettersendes. Slik dokumentasjon er ikke mottatt på tidspunktet for rapportens utarbeidelse. Kun FDV dokumentasjon er fremlagt. Dersom dokumentasjon ettersendes, bør denne vedlegges salgsoppgaven.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Strai kjøkkeninnredning med åpen løsning i stuen.
kjøkkenet er fra ombyggingsårene 2023 og holder en gjennomgående god standard.

Innredning med glatte, folierte fronter.
Silestone benkeplate med underlimt kum i kompositt.
Downlights under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovnm oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er registrert som installert.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Induksjonsplatetopp med integrert kullfilterventilator.

Naturlig ventilasjon ellers i etasjen.

Sanatoriebakken 2, 1170 OSLO
Gnr 182 - Bnr 414
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Avtrekksløsningen baserer seg på resirkulering gjennom kullfilter, og fjerner ikke fuktighet eller forurensning fra rommet. For kjøkken oppført under TEK17 er preakseptert ytelse normalt avtrekk ført til det fri. En ren kullfilterløsning vurderes ikke å være tilstrekkelig som forsert avtrekk ved matlaging iht. NS 3600:2025 A.2.2.4.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens: Risiko for at fuktighet og matos ikke fjernes effektivt, med fare for økt fuktbelastning på overflater og innredning over tid. Tilsmussede kullfilter kan i tillegg utgjøre brannfare.
Tiltak: Det anbefales jevnlig rengjøring/utskifting av kullfilter iht. produsentens anvisninger. Ved senere oppgradering bør det vurderes løsning med avtrekk til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap plassert i bod på loftet.
Fordelerskapet har overløpsrør.

Stoppekran i fordelerskapet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon). Ventilasjonen er basert på luftgjennomstrømning via passive ventiler i fasade, lufting via vinduer og naturlig trekk i konstruksjonen.

Sanatoriebakken 2, 1170 OSLO
Gnr 182 - Bnr 414
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Avtrekkspunkter er etablert i på baderommene med avtrekksvifter.
Kjøkkenet har resirkulerende kullfilterventilator uten avtrekk til det fri (vurderes nærmere under avtrekk kjøkken).

Naturlig ventilasjon var normal løsning ved boligens oppføring i 1899. Ventilasjonsprinsippet er bevart ved ombyggingen iht. ferdigattest datert 25.07.2023.
Vurderingen er basert på visuell kontroll og papirarktest. Luftmengder og faktisk luftutskifting er ikke målt, da dette krever spesialisert måleutstyr og ligge utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse iht. NS 3424. Skjulte installasjoner er ikke kontrollert.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Volum: ca. 198liter.
Produksjonsår: ikke på produktet.
Tilkobling: fast koblingsboks

Det er installert sluk i rommet.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, følsomhet, responstid, dekning, strømforsyning og samvirke mellom sensorer og magnetventil er ikke testet eller verifisert.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Varmepumpen henter varme (eller kulde) i luften utenfra, varmer eller kjøler luft til ønsket temperatur som til slutt blåses ut gjennom innedelen. Effekten ved en varmepumpe avtar imidlertid med synkende temperaturer, så selv om varmepumpen er effektiv helt ned til – 25 grader, så vil ikke gevinsten være like stor på de kaldeste dagene. Til gjengjeld vil en varmepumpe normalt sett være 2–3 ganger så effektivt som en panelovn, og uansett spare deg mye i oppvarmingskostnader.

———

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Sanatoriebakken 2, 1170 OSLO
Gnr 182 - Bnr 414
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport



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

Elektrisk anlegg er plassert i bruksenheten. Sikringsskap har automatsikringer (jordfeilbrytere/-vern), montert i forbindelse med ombyggingen som ble gjennomført med ferdigattest datert 25.07.2023.
Det er gjennomført forenklet vurdering av elektrisk anlegg iht. NS 3600:2025 tillegg B og forskrift til avhendingslova § 2-18.

Det er fremlagt samsvarserklæring fra registrert installatør for arbeider utført i forbindelse med ombyggingen i 2022/2023. Iht. forskrift til avhendingslova § 2-18 og NS 3600 tabell B.1 skal det opplyses om at arbeider uten samsvarserklæring kan være utført av ufaglærte, og at det dermed er økt sannsynlighet for feil og mangler på anlegget, herunder brannfare og støtfare.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Sanatoriebakken 2, 1170 OSLO
Gnr 182 - Bnr 414
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring er fellesdel under sameiets vedlikeholdsansvar, jf. vedtektene pkt. 5.2 og NS 3600:2025 A.4.29.4.
Dreneringen er etter opplysninger fra eier oppgradert i forbindelse med totalrenoveringen som ble gjennomført med ferdigattest datert 25.07.2023. Det er foretatt visuell kontroll av terrengfall mot grunnmur, sokkel og synlige avslutninger på drensledning/nedløp.
Fuktsikringen og dreneringens utførelse er ikke synlig fra utvendig befaring, og inngår normalt ikke i en nivå 1-undersøkelse iht. NS 3424.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong, fundamentert på fjell eller faste og komprimmerte masser.

Grunnmur og fundamenter er fellesdel under sameiets vedlikeholdsansvar, jf. vedtektene pkt. 5.2 og NS 3600:2025 A.4.29.2 og A.4.29.3.
Boligen er oppført i 1899. Byggegrunn fremgår ikke av tilgjengelig dokumentasjon, og er ikke nærmere undersøkt.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Eiendommen har forstøtningsmur i granittstein mot nabotomten. Muren er fellesdel under sameiets vedlikeholdsansvar, jf. vedtektene pkt. 5.2 og NS 3600:2025 A.4.30.1. Eierforhold til muren (egen tomt, grenselinje eller nabotomt) er ikke nærmere avklart ved befaring.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

På oversiden er det satt brostein intill huset med asfaltert oppkjørsel.
Det er fall vekk fra huset.

———

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall bort fra bygget for å lede overflatevann, herunder overvann og takvann, vekk fra veggliv. Der det benyttes relativt vanntette overflatemasser, reduseres mengden vann som infiltrerer grunnen nær bygget.

Terreng bør planeres med fall utover fra byggverket, normalt minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggliv. Der terrengforholdene gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak som fall langs vegg, avskjæringsgrøfter eller tilsvarende benyttes.

Sanatoriebakken 2, 1170 OSLO
Gnr 182 - Bnr 414
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige stikkledninger fra bygget til offentlig hovedledning er fellesdel under sameiets vedlikeholdsansvar, jf. vedtektene pkt. 5.2 og NS 3600:2025 A.3.22.5.
Det foreligger ikke informasjon om alder, materiale eller trasé for utvendige vann- og avløpsledninger. Det er ukjent om ledningene ble oppgradert i forbindelse med ombyggingen som ble gjennomført med ferdigattest datert 25.07.2023. Ledningene er ikke synlige fra utvendig befaring og kan ikke kontrolleres uten graving eller rørinspeksjon.
Det foreligger flere tinglyste bestemmelser om vann- og kloakkledninger på eiendommen (1946/8975, 1949/10029, 1961/9416), som indikerer at det kan foreligge felles ledningstrasé med naboeiendommer.

Vurdering av avvik:

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

Iht. NS 3600:2025 tillegg C.5 og A.3.22.5 skal aldersvurderingen baseres på byggeår når faktisk alder er ukjent. Lagt til grunn byggeår 1899 vurderes erfaringsbasert funksjonstid for utvendige vann- og avløpsledninger som oppbrukt. Det er ikke kjent om det er montert tilbakeslagsventil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:
Eldre utvendige vann- og avløpsledninger har økt risiko for lekkasje, brudd, korrosjon og tilbakeslag. Manglende dokumentasjon på alder og utførelse gjør at restlevetid ikke kan vurderes presist. Eventuelle fellesledninger med naboeiendommer kan medføre delt ansvar for utbedring ved skader.

Tiltak:
Det anbefales at sameiet innhenter dokumentasjon på utvendige stikkledningers alder, materiale og trasé. Det bør vurderes å gjennomføre rørinspeksjon (filming) for å fastslå tilstanden. Forekomst og funksjon av tilbakeslagsventil bør verifiseres. Forholdet er sameiets vedlikeholdsansvar og bør tas opp med styret.

Sanatoriebakken 2, 1170 OSLO
Gnr 182 - Bnr 414
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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

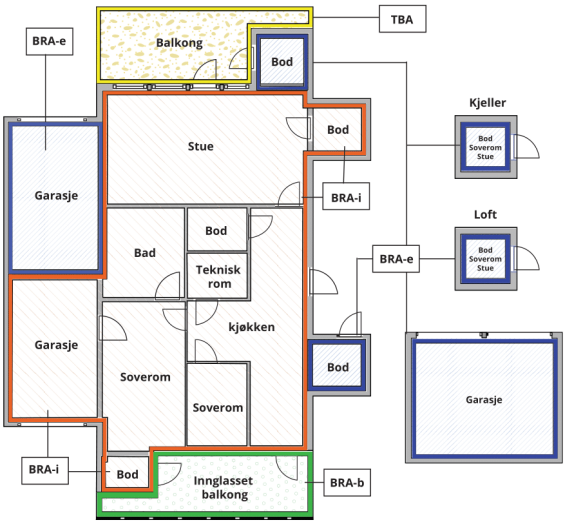
Hva er måleverdig areal?

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.

Sanatoriebakken 2, 1170 OSLO
Gnr 182 - Bnr 414
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Arealer

Halvpart av tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	46			46	3	20	66
2.etasje	106	19		125	20	34	159
1.etasje	6	20		26			26
SUM	**158**	**39**			**23**	**54**	**251**
SUM BRA	**197**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Gang, bad, bod, 2 soverom		
2.etasje	Trapperom, bad, soverom, kjøkken, stue, spisestue	Bod over garasjen	
1.etasje	Entré	Garasje	

Kommentar

Loft:
Gang, bad 2 soverom og bod.
Utgang fra det ene soverommet til balkong målt til 3 m². Fransk balkong på det andre soverommet.

Etasjen er målt til 46,46 m².

2.etasje:
Trapperom, bad, soverom, kjøkken, spisestue og stue.
Utgang fra stuen til balkong målt til 20 m².

Garasje:
Over garasjen er det en bod som tilhører seksjonen med et gulvareal på 44,5 m². Grunnet skråtak er det kun 19m² som er medberegnet i arealoversikten som BRA-e.

1.etasje:
Entré.

Garasje:
Det medfølger en garasjeplass målt til 20 m².
_____

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Loft:
Iht. fremlagt godkjent plantegning A20-2 «Plan 2. etasje og loft», datert 23.06.2022 (godkjent ved ferdigattest 25.07.2023, sak 201814172), er det ene rommet på loft tegnet og benevnt som «Atelier». Rommet benyttes på befaringstidspunktet som soverom. Bruken samsvarer ikke med rommets benevnelse på godkjent tegning.

2. etasje:
Plantegning A20-2 datert 23.06.2022 samsvarer med faktisk bruk på befaringstidspunktet.

1. etasje:
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger for 1. etasje. Iht. ferdigattest datert 25.07.2023 inngår tegning A20-1 «Plan 1 og Kjeller» datert 15.06.2021 i godkjent tegningsgrunnlag, men denne er ikke gjort tilgjengelig for tilstandsanalysen. Samsvaret mellom faktisk utforming/bruk i 1. etasje og byggetillatelsen er dermed ikke undersøkt, og konsekvensen av eventuelle avvik er ikke vurdert, jf. NS 3600 pkt. 10.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Iht. opplysninger fra eier samt fremlagte ferdigattester er det gjennomført vesentlig ombygging og bruksendring av bruksenheten med ferdigattest datert 25.07.2023 (sak 201814172). Det er videre gjennomført fasadeendring med ferdigattest datert 08.12.2022 (sak 202005905). FDV-dokumentasjon, samsvarserklæringer for elektrisk anlegg og dokumentasjon på vanntett sjikt for våtrom omtales nærmere under aktuelle bygningsdeler i tilstandsanalysen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Thomas Korsgaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	182	414		4	1099.3 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Sanatoriebakken 2

Hjemmelshaver
Grøthe Odd, Korsgaard Thomas

Eierandel
160 / 375

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sanatoriebakken 2 i bydel Nordstrand, sør i Oslo. Sanatoriebakken går fra Vingolfveien til Solveien, og navnet ble vedtatt i 1907 etter Nordstrand tuberkulosehjem (Nordstrand Sanatorium) i Vingolfveien 12.
Området er etablert villabebyggelse med innslag av rekkehus og leilighetsbygg, og er et av Oslos klassiske villastrøk på Nordstrandplatået.
Området er kollektivbetjent med Ekebergbanen (trikkelinje 13 og 19) med endestasjon på Ljabru, samt lokale bussruter. Det er kort vei til lokal handelsfunksjoner på Sæter og Nordstrand, og rimelig nærhet til Oslo sentrum. I umiddelbar nærhet finnes flere grøntarealer og turområder, herunder Ekebergskråningen og marka- og fjordområdene mot Bunnefjorden.

Adkomstvei

Adkomst via Sanatoriebakken (kommunal vei) i bydel Nordstrand. Innkjøring til eiendommen og adkomst til den enkelte seksjon beskrives etter befaring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via Oslo kommune (Vann- og avløpsetaten). Bekreftes av kommunalt ledningskart.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via Oslo kommune. Bekreftes av kommunalt ledningskart.
Det foreligger flere tinglyste bestemmelser om vann- og kloakkledninger som gjelder eiendommen med flere (1946, 1949 og 1961), noe som kan indikere felles ledningstrase med naboeiendommer. Innholdet i servituttene er ikke juridisk vurdert.

Regulering

Reguleringsstatus innhentes fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune (PBE) og oppgis konkret med plan-ID og dato.
Det er tinglyst bestemmelse om bebyggelse 07.08.2025 (2025/916078-1) – midlertidig dispensasjon fra Vegloven, rettighetshaver Oslo kommune. Bakgrunnen for dispensasjonen bør avklares med kommunen.

Om tomten

Eiendommen er en eierseksjon (snr. 4) i et eierseksjonssameie bestående av to boligseksjoner på gnr. 182, bnr. 414. Sameiebrøk 160/375 iht. reseksjoneringsbegjæring tinglyst 27.07.2023.
Tomten er i sin helhet fellesareal, men seksjon 4 har eksklusiv disposisjonsrett til avgrenset uteareal iht. situasjonskart (vedlegg 1 til sameiets vedtekter, datert 29.08.2023), herunder en uteterrasse på ca. 5 × 6 m. Seksjon 4 disponerer i tillegg 2. etasje i garasjen samt 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass utvendig.
Tomtens totale størrelse innhentes fra matrikkelen.

Tinglyste/andre forhold

Iht. ubekreftet grunnboksutskrift fra Statens kartverk datert 26.04.2026 er følgende heftelser tinglyst på eiendommen (gnr. 182, bnr. 414, snr. 4):

21.09.1946 (1946/8975-1/105) – Bestemmelse om vann-/kloakkledning. Gjelder denne registerenhet med flere.
11.08.1949 (1949/9124-1/105) – Erklæring/avtale; bestemmelse om benyttelse av kjeller. Gjelder denne registerenhet med flere.
05.09.1949 (1949/10029-1/105) – Bestemmelse om vann-/kloakkledning. Gjelder denne registerenhet med flere.
01.08.1961 (1961/9416-1/105) – Bestemmelse om vei, gjerde og kloakkledning. Gjelder denne registerenhet med flere.
12.05.1987 (1987/29072-7/105) – Panterett uten opptrinnsrett til sameiet, NOK 15 000, med prioritet etter 80 % av lånetakst (legalpant for sameiet).
07.08.2025 (2025/916078-1/200) – Bestemmelse om bebyggelse. Rettighetshaver Oslo kommune. Midlertidig dispensasjon fra Vegloven. Gjelder denne registerenhet med flere.

Eiendommen er seksjonert som eierseksjon (sameiebrøk 160/375) iht. seksjoneringsbegjæring tinglyst 12.05.1987, reseksjonert 27.07.2023.
Forkjøpsrett: Iht. opplysninger fra forretningsfører/megler har medeier av seksjonen forkjøpsrett ved overdragelse, med en avklaringsfrist på 14 dager.
Innholdet i de tinglyste servituttene er ikke juridisk vurdert. For nærmere innhold og rettslig betydning henvises til megler/advokat samt utskrift av selve servituttdokumentene fra Kartverket. Pengeheftelser som hefter på nåværende eieres ideelle andeler er ikke gjengitt her, da disse forutsettes slettet/innfridd ved overdragelse.

Sameieforhold

Eiendommen ligger i Sameiet Sanatoriebakken 2, et eierseksjonssameie bestående av to boligseksjoner. Vedtekter er vedtatt på årsmøtet 29.08.2023 i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Felleskostnader: kr 5 000 pr. mnd. – inkluderer forsikring, fellesstrøm (inkl. el-billader) og internett. Offentlige avgifter og eiendomsskatt kommer i tillegg og faktureres direkte til den enkelte seksjon. Brøyting, vedlikehold m.m. ivaretas av seksjonseierne selv.
Andel fellesgjeld: kr 0 pr. 19.04.2026.
Forsikring: Gjensidige, polise 94754243.
Vedtatte/foreslåtte arbeider med vesentlig kostnadskonsekvens: Ingen pr. d.d. iht. opplysning fra styret.
Dyrehold: Tillatt iht. vedtektene pkt. 2.5.

Korttidsutleie: Begrenset til maks. 90 døgn årlig iht. vedtektene pkt. 2.2.

Byggesaksforhold

Ferdigattester foreligger:

Ferdigattest datert 25.07.2023, sak 201814172, for bruksendring, ombygging og fasadeendring. Godkjente tegninger omfatter Plan 1 og Kjeller (A20-1), Plan 2. etasje og loft (A20-2 datert 23.06.2022), fasader (A40-01 til A40-04) og snitt (A30-01).
Ferdigattest datert 08.12.2022, sak 202005905, for fasadeendring.

Bygget er opprinnelig oppført i 1899 iht. Enovas energiattest. Vesentlige endringer er gjennomført med byggetillatelse og avsluttet ferdigattest i 2022/2023. Referansenivå for tilstandsvurdering fastsettes iht. NS 3600 pkt. 12.1 etter søknadstidspunkt for de enkelte arbeidene.

Sanatoriebakken 2, 1170 OSLO
Gnr 182 - Bnr 414
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnboksutskrift	26.04.2026	Ubekreftet utskrift fra Statens kartverk	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest – bruksendring, ombygging og fasadeendring (sak 201814172)	25.07.2023	Plan- og bygningsetaten, Oslo	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest – fasadeendring (sak 202005905)	08.12.2022	Plan- og bygningsetaten, Oslo	Gjennomgått		Nei
Plantegning – Plan 2. etasje og loft (A20-2)	23.06.2022	Godkjent tegning iht. ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Vedtekter for Sameiet Sanatoriebakken 2	29.08.2023	Inkl. situasjonskart vedlegg 1	Gjennomgått		Nei
Opplysningsskjema fra forretningsfører/styret		Felleskostnader, fellesgjeld, forsikring m.m.	Gjennomgått		Nei
Selgers egenerklæringsskjema		Egenerklæringsskjema fra selger eller megler forelå ikke som eget dokument på tidspunktet for rapportens utarbeidelse. Rapporten bygger likevel på skriftlige opplysninger mottatt fra eier, samt tilgje	Ikke gjennomgått		Nei
FDV-dokumentasjon for våtrom		Iht. NS 3600 tabell 1 / A.2.1.9	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektrisk anlegg		Påkrevd for arbeider etter 01.01.1999, jf. NS 3600 tabell 1 (5)	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sanatoriebakken 2, 1170 OSLO
Gnr 182 - Bnr 414
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2023 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Sanatoriebakken 2, 1170 OSLO
Gnr 182 - Bnr 414
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forutsetninger

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

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

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

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

Rapportens omfang følger minimumskravene i forskrift til avhendingslova. Eventuelle vurderinger utover dette er gjort som frivillige tilleggsopplysninger og inngår ikke i forskriftens krav.

Rapporten er utarbeidet iht. gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) med tilhørende forskrift. Tilstandsgrader er gitt i samsvar med Norsk Standard NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Hjemmelsopplysninger er kontrollert mot tilgjengelige kilder via Norges Eiendommer/Ambita.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som innebærer en visuell befaring uten åpning av konstruksjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Besiktigelsen er utført på lett tilgjengelige og synlige deler av bygningskonstruksjonene. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det er gjort antakelser, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg verifisere uten inngrep.

Det er ikke foretatt inngående eller detaljert vurdering av det elektriske anlegget eller det innvendige røropplegget, da dette ligger utenfor bygningssakkyndiges kompetanseområde. I henhold til Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Eier av boligen har selv ansvar for det elektriske anlegget og bør jevnlig sørge for kontroll utført av godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte endringer eller utvidelser av det elektriske anlegget som ikke er opplyst om eller dokumentert.

I sammenfattede beskrivelser og under de enkelte bygningsdelene er det redegjort for oppgraderinger som er opplyst av eier/rekvirent, samt registrerte svakheter og avvik. Endret bruk av bygningen eller enkelte rom kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til gjeldende måleregler i NS 3940. I arealberegningen er blant annet frittstående rør, montasjekanaler, peiser og piper medregnet. Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. Rombetegnelser er i hovedsak basert på dagens bruk på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som eventuelt er godkjent av bygningsmyndighetene. I enkelte tilfeller er bygningssakkyndiges faglige skjønn lagt til grunn.

Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold hos bygningsmyndighetene, utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke gjort kjent for bygningssakkyndig at det foreligger spesielle forhold av betydning utover det som er omtalt i rapporten.

Ved eventuell åpning av konstruksjoner kan det avdekkes feil og mangler som ikke fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dagens krav til blant annet isolasjon, tetthet og tekniske løsninger ofte er strengere enn kravene som gjaldt da bygningen ble oppført. Vurderingene i rapporten er gjort med utgangspunkt i bygningens alder, konstruksjonstype og referansenivå.

Sanatoriebakken 2, 1170 OSLO
Gnr 182 - Bnr 414
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forutsetninger

Rapporten omfatter hovedboligen og forhold som normalt faller inn under eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, støttemurer, svømmebasseng og andre tilsvarende konstruksjoner utenfor selve boligen er ikke tilstandsvurdert, med mindre annet fremgår særskilt av rapporten. Dette er i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova og uttalelser fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at de ikke er kjent med skjulte feil eller mangler, uutførte offentlige pålegg eller vedtak som medfører eller har medført økte økonomiske forpliktelser, utover det som er omtalt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon gitt av eier/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon, og er ikke nærmere kontrollert av bygningssakkyndig.

I henhold til forskriften er det ikke krav om kostnadsestimat for avvik med tilstandsgrad TG 2. Der kostnadsestimat likevel er angitt for TG 2, er dette gjort på bakgrunn av avvikets konsekvens og viktigheten av å lukke forholdet.

Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget ved eiendomsoverdragelse. Rekvirent og selger plikter å lese rapporten nøye og påse at opplysningene som er gitt er korrekte. Selger har etter loven plikt til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Eventuelle presiseringer eller tilleggsopplysninger bør meddeles bygningssakkyndig så snart som mulig etter at rapportutkastet er mottatt.

Forståelse av tilstandsgrad 1 (TG 1) og normal bruksslitasje
Tilstandsgrad 1 (TG 1) uttrykker at bygningsdelen har normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk. TG 1 betyr ikke at bygningsdelen er feilfri eller fremstår som ny. Mindre riper, merker, hakk, lokal avflassing av maling og mindre sprekkdannelser er forhold som normalt må forventes i en brukt bolig, og gir i seg selv ikke grunnlag for høyere tilstandsgrad eller tiltak av teknisk eller sikkerhetsmessig betydning.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.	Vår dato
38260165	08.04.2026

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Sanatoriebakken 2, 1170 OSLO
Hjemmelshaver(e):	Thomas Korsgaard Odd Grøthe
Eiendom:	gnr. 182, bnr. 414, snr. 4 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Panorama

Andreas Langseth
Eiendomsmegler

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 182, bnr. 414, snr. 4 i Oslo
Adresse: Sanatoriebakken 2, 1170 OSLO
Onr. 38260165

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 5.000,- Omfatter forsikring + fellesstrøm inkl. el-billader + internett

Felleskostnader inkluderer Offentlige avgifter og eiendomsskatt kommer i tillegg men blir sendt av kommunen til den enkelte seksjon. Brøyting, vedlikehold etc utføres av seksjonseierne selv.

Fordeling av felleskostnader:

renteutgifter	Kr	0,-
avdrag	Kr	0,-
og driftsutgifter	Kr	5.000,-

Utestående krav: 30.000,- pr 19.04.26

Forsikret i Gjensidige Polisenr 94754243 Forfall 07.04.2026 Betalt 28.391,-

Andel felles gjeld kr. 0,- pr 19.04.26
Långiver / lånenr. Ingen lån i sameiet
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. pr
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Ingen pr. nå. Men dette må eierne til enhver tid vurdere

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Ja. Deleier av seksjon 4 har forkjøpsrett
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	14 dager
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Ja 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass utv.

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	0,-
Innhenting av opplysninger	Kr	0,-
Evt. andre gebyrer	Kr	0,-
Kontonummer for gebyrer:		

Styreleder i sameiet

Navn:	Odd Grøthe
Adresse:	Askeveien 3D, 0276 Oslo
Telefon:	90835788
Fax:	
E-post:	og@dimensjonas.no

Send svar til: soliman.sarwar@privatmegleren.no¤

Dato og sted: _____/_____

_____

Forretningsførers stempel/underskrift

VEDTEKTER
FOR SAMEIET Sanatoriebakken 2

Vedtatt i årsmøte
Den 29.08.2023
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sanatoriebakken 2, og har gårdsnummer 182 og bruksnummer 414 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 12. mai 1987.

Sameiet består av to boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom den som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner. Sameiet kan sette inn eventuelle slike vedtekter her.

Den andre seksjonseieren skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever vedtak på årsmøtet, der begge stemmer for endringen.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Fellesarealene må ikke brukes slik at den andre seksjonen hindres i å bruke dem. Sameiet kan fastsette særskilte regler om bruken av fellesarealene, samt ordensregler. Seksjonene plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

I sameiet kan det fastsettes i vedtektene at én eller begge seksjonseierne har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen Her kan sameiet sette inn eventuelle regler om enerett til bruk av fellesareal.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Seksjon 3 disponerer separat uteareal iht. vedlagte situasjonskart (Vedlegg 1).
Seksjon 4 disponerer separat uteareal iht. vedlagte situasjonskart (Vedlegg 1).
Seksjon 4 disponerer 2. etasje i garasjen.

Sameiet skal ha tilgang til dette arealet for å kunne komme til samt utføre nødvendig vedlikehold, renhold, reparasjoner etc. på øvrig seksjonseier areal (uteareal, balkonger etc.) og sameiets felles deler (bygg, balkonger for øvrige seksjonseier, VA-ledninger, andre ledninger i grunnen ol.) samt for å kunne utføre påfyll av gassflasker til gasspeiser. Eier til seksjon 3 og 4 skal holde utearealet i forsvarlig vedlikeholdsmessig stand og fortrinnsvis skal utearealet opparbeides mest mulig likt øvrig del av utearealet på eiendommen. Skal det gjøres spesielle inngrep skal øvrig seksjonseier varsles for uttale.

2.4. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.5. Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom begge seksjonseierne sier seg uttrykkelig enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

Den andre seksjonseieren har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.
Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den

enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Seksjonseier har plikt til å vedlikeholde og holde i stand sin del av tomt der denne har sin egen bruksrett.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

En av seksjonseierne kan kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

En av seksjonseierne kan kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet.
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et vedtak på årsmøtet kan ikke være egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på den andre seksjonseierens bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

7.3. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når en av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte
Innkalling til årsmøtet skjer med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles til med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styreleder.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til begge seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis begge seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Begge seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene, hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Dersom stemmene står likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves enighet blant de to seksjonseierne for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det enighet på årsmøtet.

Begge seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne
e) endring av utgiftsfordelingen
f) innskrenkninger i seksjonseiernes råderett

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Begge seksjonseierne skal underskrive protokollen. Kopi av protokollen skal straks sendes til begge seksjonseierne. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret består av begge seksjonseierne. Styrets leder velges særskilt på årsmøtet.

8.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen.

Styret er beslutningsdyktig når begge styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Begge styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet.

8.4. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styreleder og det andre styremedlemmet, i fellesskap, forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

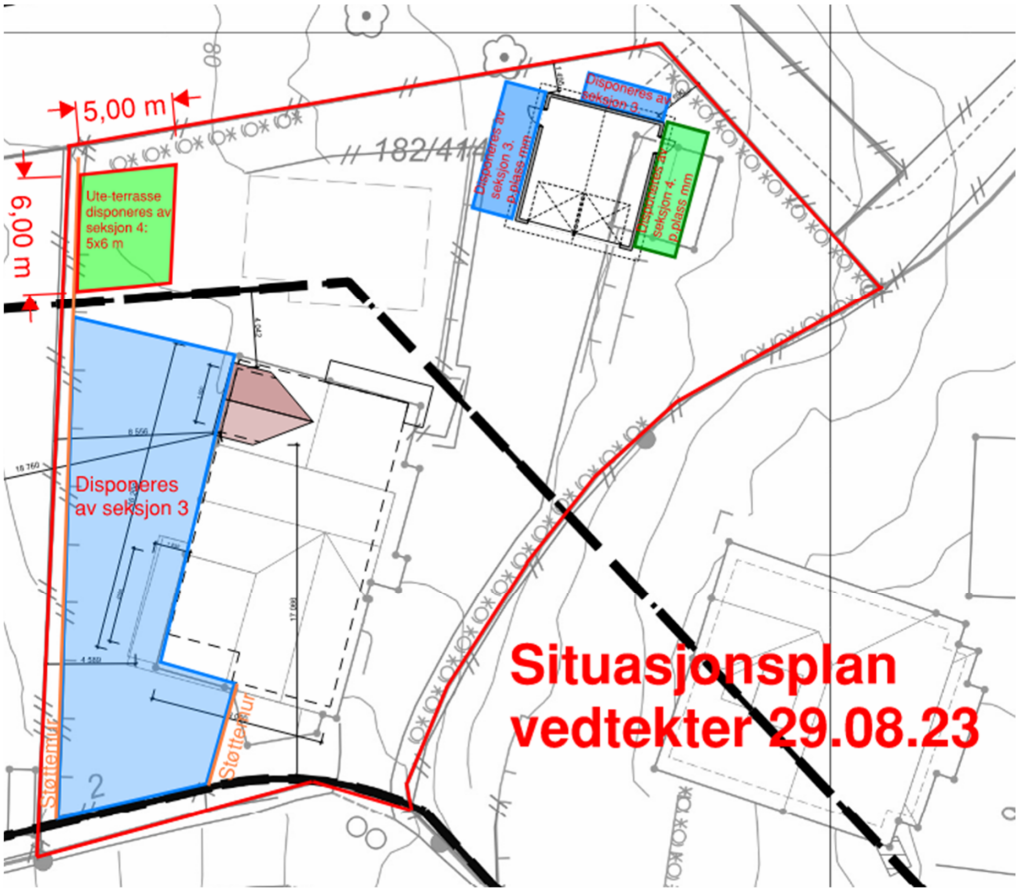
10.2. Revisor

Årsmøtet kan bestemme at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedlegg 1: Situasjonskart som viser disposisjonsrett i tomt



Plan- og bygningsetaten

Oslo

DIMENSJON AS
Hovfaret 13
0275 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.08.2025
	202459334 - 21 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ewa Frelek	

Adresse:	SANATORIEBAKKEN 2	Eiendom:	182/414/0/0
Tiltakshaver:	ODD GRØTHE	Søker:	DIMENSJON AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Sanatoriebakken 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for støttemur, mottatt 13.08.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202459334			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt og fasader	E2	26.10.2023	1/12
Situasjonsplan	D1	28.03.2025	20/6
Oppriss og snitt støttemur	A30-01	26.10.2023	23/3

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vennlig hilsen

Ewa Frelek - saksbehandler
Victoria Remen Sandnes - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by sør

Kopi til:
ODD GRØTHE, ASKEVEIEN 3 D, 0276 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

DIMENSJON AS
Hovfaret 13
0275 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.07.2023
Odd Grøthe	201814172 - 91 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Annabel Lee	

Adresse:	SANATORIEBAKKEN 2	Eiendom:	182/414/0/0
Tiltakshaver:	ODD GRØTHE	Søker:	DIMENSJON AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Sanatoriebakken 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring, ombygging og fasadeendring, mottatt 13.07.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201814172			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1 og Kjeller	A20-1	15.06.2021	36/3
Fasade Øst	A40-03	15.06.2021	36/4
Fasade Vest	A40-01	15.06.2021	36/5
Fasade Nord	A40-02	15.06.2021	36/7
Situasjonsplan	D1	16.03.2022	40/4
Plan 2. etasje og loft	A20-2	23.06.2022	61/3
Fasade Syd	A40-04	23.12.2022	77/3
Snitt	A30-01	24.05.2023	90/2

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 13.07.2023.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Annabel Lee - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
sør

Kopi til:
ODD GRØTHE, SANATORIEBAKKEN 2, 1170 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

DIMENSJON AS
Hovfaret 13
0275 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.12.2022
Odd Grøthe	202005905 - 22 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Annabel Lee	

Adresse:	SANATORIEBAKKEN 2	Eiendom:	182/414/0/0
Tiltakshaver:	ODD GRØTHE	Søker:	DIMENSJON AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Sanatoriebakken 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendringer, mottatt 01.12.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202005905			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		13.02.2020	9/2
Fasade vest	A40-01	20.03.2020	21/5

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vennlig hilsen

Annabel Lee - saksbehandler
Victoria Remen Sandnes - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
sør

Kopi til:
ODD GRØTHE, SANATORIEBAKKEN 2, 1170 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

DIMENSJON AS
Hovfaret 13
0275 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.12.2022
Odd Grøthe	202004891 - 15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Annabel Lee	

Adresse:	SANATORIEBAKKEN 2	Eiendom:	182/414/0/0
Tiltakshaver:	ODD GRØTHE	Søker:	DIMENSJON AS
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Sanatoriebakken 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for garasje, mottatt 09.12.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202004891			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D01	13.02.2020	5/9
Plan garasje	A20-03	04.05.2020	5/11
Fasader og Snitt	A40-05	04.05.2020	5/12

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

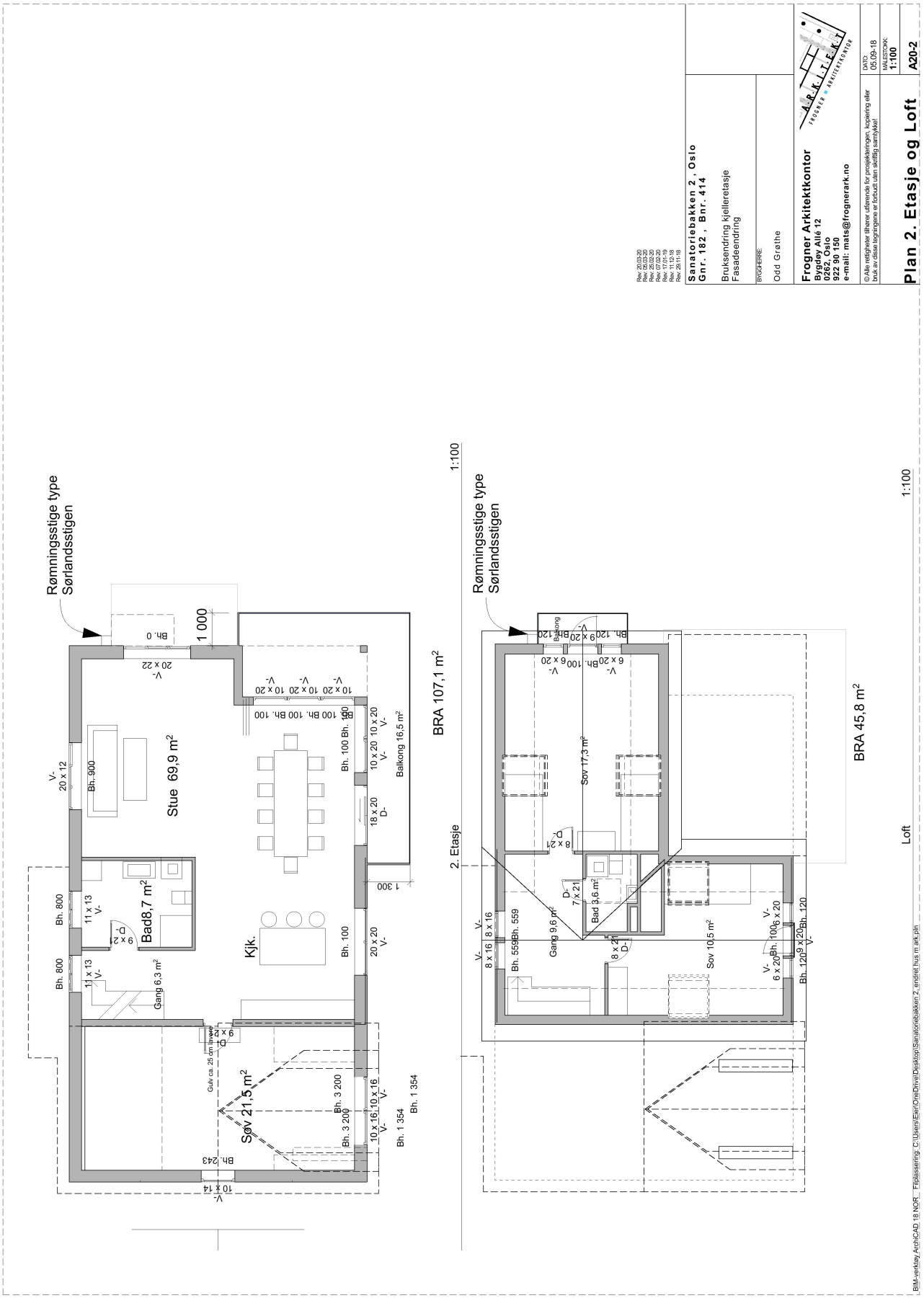
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Vennlig hilsen

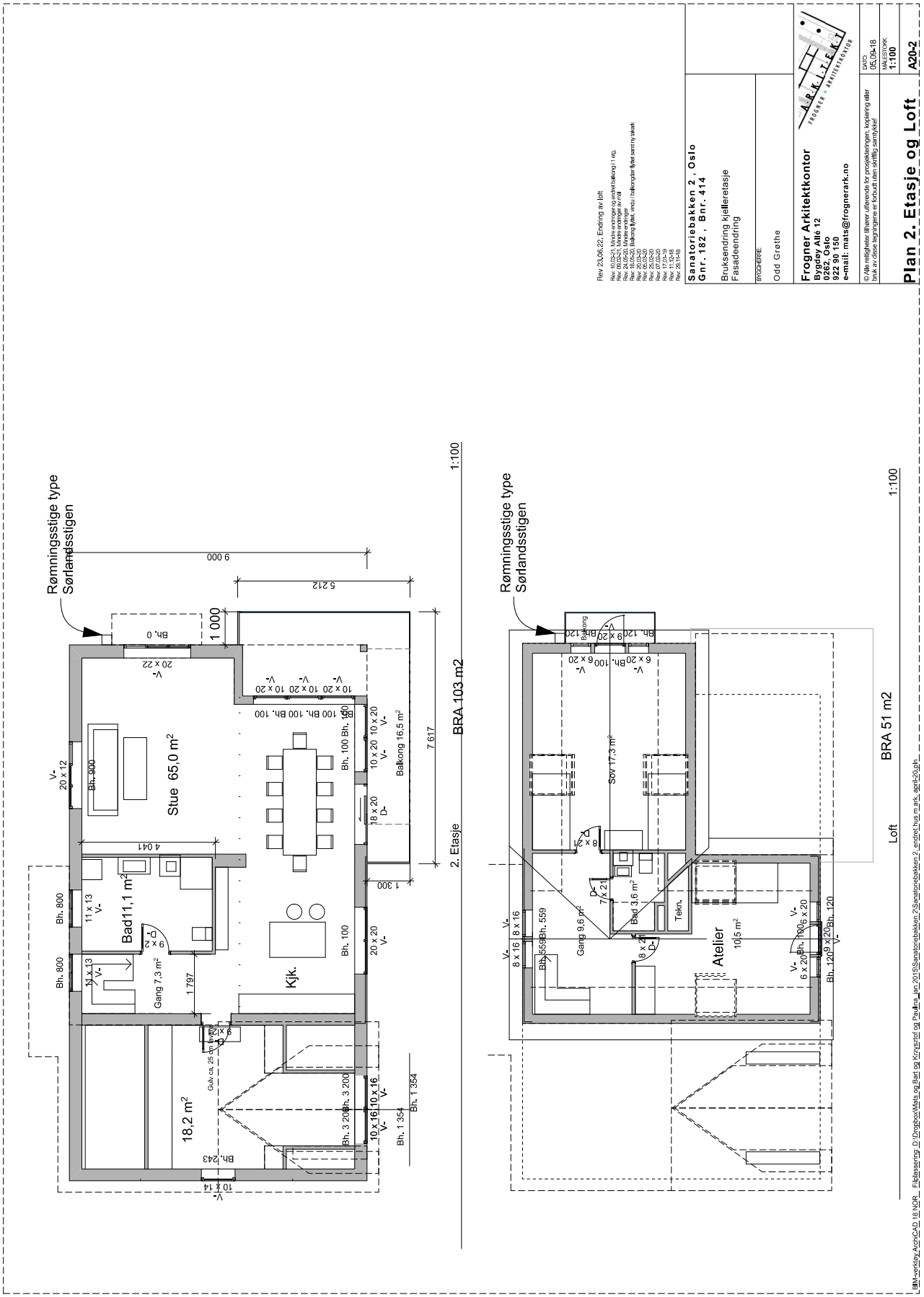
Annabel Lee - saksbehandler
Victoria Remen Sandnes - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
sør

Kopi til:
ODD GRØTHE, SANATORIEBAKKEN 2, 1170 OSLO

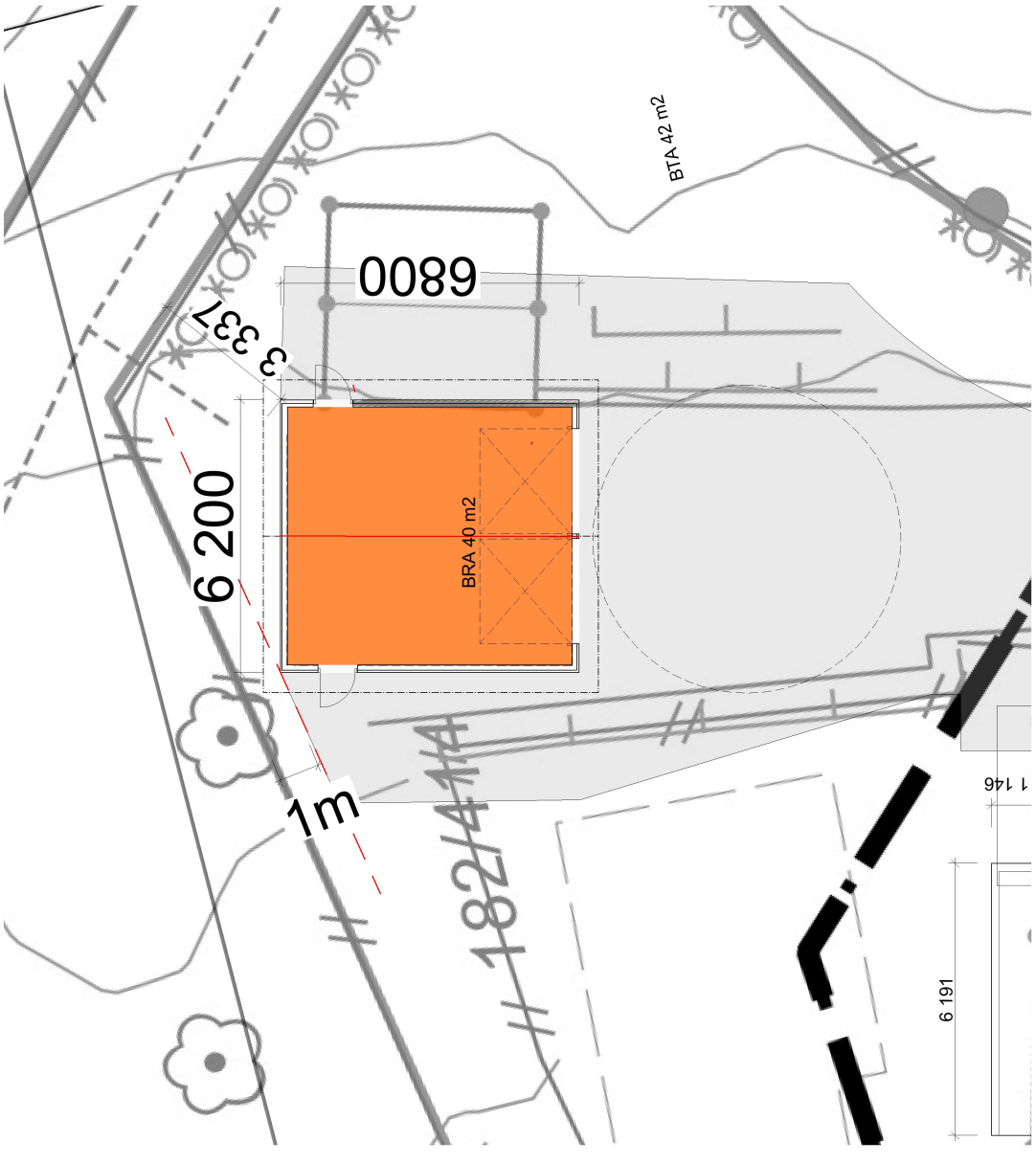
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Rev: 04.05.20: Balkong og vindu i balkonggate flyttet, og garasje flyttet
Rev: 17.04.20: A
Rev: 26.03.20: Balkong endret som ikke godkj.
Rev: 20.03.20:
Rev: 05.03.20:
Rev: 25.02.20:
Rev: 02.02.19: Tidligere arkivert på snitt
Rev: 17.12.18:
Rev: 11.12.18:
Rev: 29.11.18:

Sanatoriebakken 2 , Oslo
Gnr. 182 , Bnr. 414

Bruksendring kjelleretasje
Fasadeendring

BYGGHERRE:
Odd Grøthe

Frogner Arkitektkontor
Bygdøy Allé 12
0262 Oslo
922 90 150
e-mail: mats@frognerark.no

© Alle rettigheter tilhører ufravikelig for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

DATO: 05.09-18
MÅLESTOKK: 1:100

Plan Garasje

A20-03

BIM-verktøy ArchiCAD 18 NOR Filplassering: D:\Dropbox\Mats og Bart og Krzysztof og Paulina_jan 2015\Sanatoriebakken 2\Sanatoriebakken 2 - terreng modell april-20_ Garasje flyttet.pln

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2804260047 / Soliman Sarwar, tlf. 90517305
Sanatoriebakken 2, 1170 Oslo
Gnr. 182, bnr. 414, snr. 4 i Oslo kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

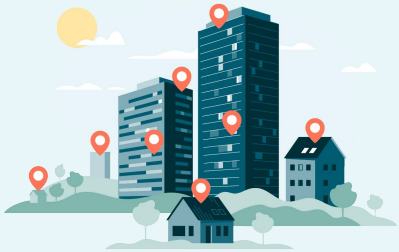
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

Oppdragsnr: 2804260047
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.10.2026

Soliman Sarwar
Avd.leder /Eiendomsmegler

905 17 305
soliman.sarwar@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Nordstrand
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO

eiendomsmegler1.no