

Sarpsborggata 7

2 soverom | 60 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Sarpsborggata 7

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
27	Nabolagsprofil
28	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
64	Vedlegg
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Lys og luftig 3-roms toppleilighet med solrik balkong - Kjøkken fra 2024 - Soverom og balkong mot bakgård - Peis

Prisantydning	6 180 000,-
Omkostninger	157 300,-
Totalpris	6 394 494,-
Fellesgjeld	57 194,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 991,-
BRA-i	60 kvm
Soverom	2
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	1890
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

Lys, innbydende og gjennomgående 3-roms toppleilighet med solrik balkong.

Med Sagene og Bjølsen som utgangspunkt har du alt innen rekkevidde. Her er det kort vei til særegne og hyggelige butikker, gode kollektivforbindelser og gangavstand til blant annet Sagene lunsjbar, Kaffebrenneriet og Bjølsen Sushi. Nærområdet byr på flotte turmuligheter langs Akerselva, Bjølsenparken og rundt Voldsløkka.

- Solrik balkong mot bakgård
- Høyt og fritt uten gjenboere eller innsyn
- Moderne kjøkken fra 2024
- Store vindusflater og svært god takhøyde på 2,9 meter
- Delikate overflater med tregulv
- Oppgradert elektrisk anlegg
- Flott vedovn
- Begge soverommene vender mot bakgård
- Fire boder med gulvareal på til sammen 27 kvm
- Frodig og idyllisk bakgård
- Veldrevet sameie

Planløsning





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0110/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sarpsborggata 7, 0468 OSLO
Gnr 222, bnr 165, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Kristine Wold Øi
Thomas Wold Øi

Kjøpesum og omkostninger
6 180 000,- (Prisantydning)
57 194,- (Andel av fellesgjeld)

6 237 194,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
155 920,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

157 300,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
170 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

6 394 494,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 407 494,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1890

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 66 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 60 kvm.
Total BRA: 60 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 1 kvm.
Total BRA: 1 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, to soverom og bad. I tillegg disponerer leiligheten fire boder:

- To loftsboder med gulvareal på 4,25 m², måleverdig areal på hhv. 2,4 m² og den andre har et gulvareal på 6 m², måleverdig areal på 3,3 m². Skråtak i bodene.
- En bod i kjeller på 16 m². Lav høyde i boden som ikke er måleverdig.
- En bod i oppgangen på 1,15 m². Det er opplegg for vaskemaskin i trappeboden.

Standard

Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en praktisk og velfungerende gang. Her er det plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Leiligheten har en svært god og funksjonell planløsning med store rom og

naturlig arealfordeling. Gangen har en sentral plassering som sikrer god flyt mellom rommene. Det er praktiske gulvfliser i gangen.

Kjøkken:

Stilrent og moderne kjøkken pusset opp i 2024. Innredning fra Epoq med glatte fronter, plater på veggen og benkeplate i laminat. Platene over kjøkkenbenken er av typen er Berryaloc og er beregnet for kjøkken, og tåler varme og vann. Kum med ettgreps blandebatteri og lys under overskap. Hvitevarene er integrerte og består av ovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøle- og frysenskap. Varmtvannsbereider fra 2024 er plassert i et benkeskap. Kjøkkenet har et tidsriktig uttrykk med en kombinasjon av benkeskap, skuffer, overskap og vegghengte hyller. Det er gode arbeidsforhold for matlaging. Kjøkkenet har to store vindusflater og plass til spisebord. I forbindelse med oppussingen av kjøkkenet ble det elektriske anlegget oppgradert for å muliggjøre nytt kjøkken med nytt innhold i sikringsskapet.

Det er doble fløydører mellom kjøkkenet og stuen.

Stue:

Leiligheten har en innbydende og lys stue av god størrelse. I stuen er det god plass til stor sofagruppe med tilhørende tv-møblement og sofabord. Toppelighet gir en usjenert, stille og rolig atmosfære med flott utsikt og rikelig med naturlig lys- her er det ingen sjenerende innsyn eller gjenboere. Det er godt lysinnslipp fra store vindusflater og generøs takhøyde på 2,9 meter som gir en luftig og god romfølelse. Det er koselig utsyn mot grøntområde mellom to flotte bygg i dansk stil. De dype, tidstypiske vinduspostene er perfekte for planter og pynt. Videre sikrer den nydelige vedovnen behagelig varme, og bidrar til hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder. Stuens utforming gjør det enkelt å innrede i ulike soner. Rommet har overflater som består av flott tregulv og veggene er malt i en harmonisk fargetone.

To soverom:

Hovedsoverommet er romslig, og har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderober/kommode. Soverom 2 passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har plass til seng, skrivepult og garderober. Soverommet har en plassbygd sengehems.

Fra det ene soverommet er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 3,35 kvm. Her er det plass til kafesett og beplantning. Balkongen har fint utsyn vendt mot idyllisk bakgård. Balkongen oppleves skjermet og tilbaketrukket. Balkongen ble bygget i 2018/19.

Bad:

Tidløst bad med flislagte overflater og gulvvarme. Badet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjplatt med dusjvegg og servant med ettgreps blandebatteri. Det er opplegg for vaskemaskin i trappeboden.

Overflater:

Gulv: Fliser og tregulv i oppholdsrom.

Vegger: Malte flater og flislagte vegger på badet.

Himling: Malte flater og panel. Takhøyden i stuen er målt til 2,9 meter.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 1.925 kroner for ett år

El-bil: 1.300 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: satt opp balkong fra 2019.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er gjennomført rens av rør og ventilasjon siste 10 år, mangler dokumentasjon på dette.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring? Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 27.05.2024 Montera Elektro & VVS Tilpasning og forberedelser oppstart - frakopling /demontering m.m. Opplegg for direktekoplet VVB. Tilkobling av koketopp og/eller stekeovn. Komfyrvakt. Inkl montering og programmering Montering av nye stikkontakter. Levering og montering av koblinger for kurser/avgrensning/tilførsler. Opplegg og montasje av nye kurser og tilførsel inkl. JF automater. Montering av 6st Nye JF automater 10-25 A. Samt oppgradering på det elektriske anlegget i kjelleren.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? ca 2020 når det ble gjort oppgradering på elektrisk anlegg i kjelleren.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Finnes el-billadere i nærområdet

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er i senere tid blitt utført rens av rør og ventilasjon, men mangler dokumentasjon på dette. Det er noe dårlig ventilasjon på bad.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er et veldrevet sameie som har gjennomført en rekke mindre vedlikeholdsoppgaver, herunder nytt rør i skorstein (ca 2020), nytt felles brannvarslingssystem og nytt callinganlegg og ringeklokker. I 2005 ble taket skiftet med garanti på 50-10.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen?

Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Kjelleren må luftes for å unngå oppbygging av fukt. Gjøres idag med en gulvstående vi.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: noe skjevhet i gulv grunnet alder på bolig bom under fliser i gang mulig sprekk i murvegg i trappeoppgang

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport for denne leiligheten utkast 19.10.2025

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: brukermedvirkning i forbindelse med forprosjektet for oppgradering av Bergensgata. Vedlikeholdsplan for brannsikkerhet oppdatert 2025.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Ja

Beskriv: utleie av "stallen" kan medføre støy i helgene i forbindelse med noen type gjest

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Mulig problem med ventilasjonsanlegg da man kan høre duer fra badet tidlig på morgenen.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig

Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte

Bygget:

- Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
- Grunnmur i naturstein\ tegl.
- Yttervegger i teglstein, utvendig pusset med trekninger og gesimser mot gate.
- Pusset teglstein mot bakgård.
- Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.
- Malt trappeoppgang, smijernstrapper med tregelender.

Leiligheten:

- Vinduer med trerammer med 2-lags energiglass fra 1984.
- Balkongdør fra 2018.
- Brannklassifisert entrédør b-30.
- Utgang til balkong fra ett soverom, balkongen er på 3,35 m².
- Pipe av teglsten fra byggeår. Ildsted i stue.
- Varmtvannsbereder i underskap på kjøkken. Bereder på 107L fra 2024.
- Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer:

Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig

som følge av vanlig slitasje.

- Dører:

TG 2 grunnet alder på entrédør. Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.

- Overflater:

Stedvis slitte gulvoverflater.

Bom under fliser i entré og noe løse flisfuger. Det er også tanning på flisene (ufaglært lagt).

- Pipe og ildsted:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe ligger i yttervegg mot naboleilighet og er derfor ikke synbar fra alle sider, ikke mulig å kontrollere.

- Overflater vegger og himling bad:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Misfarging på flisfuger i dusjen. Noe krakelering i flisfugene.

- Overflater baderomsgulv:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser ved dørterskel, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Det er ikke kontrollert eller sett om membranen er brettet opp ved terskel slik at dette gir innvirkning på kravet /anbefaling på 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som å bruke dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.

- Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Sanitærutstyr og innredning:

Tg 2 er gitt med tanke på manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterner.

- Ventilasjon bad:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Avtrekk:

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

- Vannledninger:

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

- Ventilasjon:

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

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Etasjeskille:

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ikke kontrollert hva høydeforskjell i rommene kommer av.

Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de ovennevnte rommene.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

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

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Begge vegghyller på kjøkkenet
- Den ene panelovnen av merket mill
- Samtlige gardiner samt rullegardin
- Safen på vaskerommet
- IKEA speil på soverommet
- Knaggoppheng på barnerom
- Bilder
- Veggmontert elektrisk støvsuger

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsopgaven. Listen er vedlagt.

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.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Peis
- Panelovner
- Gulvvarme på badet

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 908 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 991,- pr. mnd.

Inkluderer: Internett, betjening av andel fellesgjeld, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Styret foreslår en økning i fellesutgiftene med 5% fra og med 1.7.2026.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 532 663,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 6 130 651,- pr. 2024

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.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Sarpsborggata 7, orgnr. 979397488

Om sameiet

- Sameiet består av 8 boligseksjoner.

Vinduer nærmer seg bytting, men de fungerer fint slik de er i dag. Fellesutgiftene øker som regel i takt med inflasjonen.

Det er vedtatt enn plan for brannsikringstiltak i flere år fremover, men dette skal holdes innenfor gjeldende årlig vedlikeholdsbudsjett - med mindre fremtidige årsmøter bestemmer noe annet.

Det er innkalt til årsmøte, og det skal gjennomføres 6. mai.

Vedlikeholdsarbeid

Styret utarbeidet en flerårig plan for brannsikring for å gjennomføre de tiltak som fjorårets branntekniske rapport og oppfølging fra brannvesenet krever. Dette er pålagte tiltak som må utføres. Styret delte planen med sameierne 23. september 2025. Målet har vært å sørge for progresjon hvert år fremover, samtidig som de enkelte tiltak forsøkes holdt innenfor sameiet sitt vedlikeholdsbudsjett. Det vil bli krevende. Inneværende periode har styret fått vedlikeholdt og byttet ut brannslukningsapparater, testet brannvarslingsanlegget, inngått serviceavtale for apparatene, fått på plass internkontrollrutiner for brann, og satt opp nye brannskilter. Sameiet sin tiltaksplan og gjennomførte tiltak ble rapportert til Brann- og redningsetaten i oktober, og vi fikk tilbakemelding om at dette var tilstrekkelig i første omgang. Neste rapportering til Brann- og redningsetaten er innen 31. oktober 2026. Da ønsker de spesifikt tilbakemelding på tiltak 3 (tetting dør til loft), 5 (ny branndør til kjeller) og 6 (skillekonstruksjon mellom kjeller og trapperom), samt en oppdatert plan. Styret har mottatt og godtatt tilbud fra Firesafe AS om ny branndør til kjeller, brannsikring av trappeløpet kjeller samt gjennomganger og foringer på kjeller og loft, og sørge for tetting med dørpumpe og røyktettelist på døra til loftet. Prisen for disse tiltakene i 2026 vil bli 33.750,- eks. mva. Tidspunkt for gjennomføring avtales etter 17. mai. Fremtidige styre vil måtte videre følge opp planen med tiltak, og sørge for rapportering til Brann- og redningsetaten. Dette styret anbefaler at hver eier selv betaler for enkelte tiltak i planen, der dette er foreslått.

2023

- nytt callingsystem
- fibernett med GlobalConnect
- renovering av elektrisk sikringsskap i kjelleren
- Det har blitt utbedret en lekkasje ved pipeløpet i 2023

- Sameiet skal i nær fremtid få nye postkasser. De har innhentet tilbud. Det vil ikke bli store kostnader for sameiet da det er en forsikrings sak.

Forretningsfører

SK EIENDOM AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 57 194,- pr. 31.12.2025

Rentekostnader: Kr 0,-

Sameiet har et lån hvor restgjelden er ca. 310.000.
Renten på lånet er 6,90 %.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 21 677,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 90.581,-. Sameiets egenkapital er negativ med kr. 172.102 og skyldes tidligere oppussingsprosjekt som ble dekket med låneopptak. Pr. 31.12 var saldo på lånet på kr. 327.464. Rentesats pr. 31.12 var 6,9%.

Styret foreslår en økning i fellesutgiftene med 5% fra og med 1.7.2026. Videre foreslås det å fordele kostnader til Global Connect likt pr seksjon fra og med 1.7.2026.

For 2026 er det budsjettert med et resultat på 1 000,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det gjennomføres to dugnader i året.

Dyrehold

Dyrehold er tillat så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring

Polisenr. 56104232

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 478 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en sentral og svært attraktiv beliggenhet i et veletablert område på Bjølsen i bydel Sagene. Her kan en urban livsstil lett kombineres med flotte grøntområder og gode turmuligheter. Med Akerselven som "nærmeste nabo" har du fine turmuligheter som tar deg ned forbi Grünerløkka til sentrum eller opp til Nordmarka og Maridalsvannet. Det er også kort vei til badeplasser i Nydalen og Frysja.

Bjølsen har en meget god plassering i Oslo; høyt og luftig mellom øst og vest, med kort avstand til alt byen har å by på. Næboområdene Sagene, Torshov, Nydalen med Handelshøyskolen BI, Storo Storsenter samt Grünerløkka er kun en spasertur unna.

Innen kort avstand kan man besøke Bjølsenhallen med stor og flott MENY-butikk med rikelig utvalg av matvarer. På Bjølsen finner man også Kiwi med langåpent til kl. 23.00 hverdager og på lørdager. Søndagsåpen Joker-butikk med godt utvalg på hjørnet i samme blokk. I samme kvartal finner du også spesialforretningen Laksen Fisk og Vilt. Nærkaféen Bjølsen Bakeri kan by på ferske bakervarer og den populære bydelsrestauranten Mat og Mer med delikatessebutikk er virkelig verdt å besøke. I gåavstand har du flere andre populære restauranter/barer som Sagene Lunsjbar, Mysterud Bar, Tiffany`s. I nærheten finnes også Storo Storsenter med et bredt utvalg av butikker, Handelshøyskolen BI, kaféer, restauranter og et variert utvalg av nærbutikker. Skoler og flere barnehager i umiddelbar nærhet.

Kollektivtilbudet i området er svært godt. 37 og 54-bussen har avganger hele døgnet med holdeplass i Bergensgata, ca 3 minutters gange fra boligen. Buss nr. 20 og 34 stopper også i gangavstand fra boligen. Ca. 15 minutters gange til t-banene i Nydalen og kort vei til trikken nr 11, 12 og 13 på Torshov.

For den treningsglade kan bydelen tilby flere treningssteder som SATS både på Sagene og i Nydalen/Storo, Crossfit og Myrens sport- og klatresenter. I nærområdet ligger også Bjølsenparken og Voldsløkka idrettsplass med store grøntarealer, som består av bl.a. tennisbaner, sandvolleyballbaner, skatepark, fotballbaner, joggeløyper, stadion samt lysløype og skøytebane om vinteren

Leiligheten har et fantastisk utgangspunkt for aktiv bruk av alle byens tilbud. Her vil du trives i idylliske

omgivelser!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1899. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er flyttet. Rommet er i dag innredet og brukt som soverom.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Bergensgata 7 - etablering av parkeringsplasser.
Saksnummer 202520176

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/222/165/8:
27.10.1983 - Dokumentnr: 511555 - Best. om adkomstrett
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:165

Gjelder denne registerenheten med flere

01.05.2026 - Dokumentnr: 478339 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

17.10.1984 - Dokumentnr: 52050 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/552
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 8 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
<http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt

eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsopp-gaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers

egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare

kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 977,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-

Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-

Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging inkl. rådgivningstime stylist kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 760,-

Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 250,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-

Samlet skal selger betale kr. 148 612,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 3. mai 2026

Ansvarlig megler

Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Megler

Jonas Johansson Dahlén, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 98255528

Megler 2

Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo

Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Sarpsborggata 7

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 408 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
413 elever, 20 klasser	0.4 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ...	10 min 🚶
281 elever, 17 klasser	0.8 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	12 min 🚶
614 elever, 34 klasser	1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	8 min 🚶
227 elever, 16 klasser	0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	9 min 🚶
570 elever, 36 klasser	0.8 km
Nydalen videregående skole	14 min 🚶
960 elever	1.2 km
Foss videregående skole	23 min 🚶
600 elever, 20 klasser	2 km

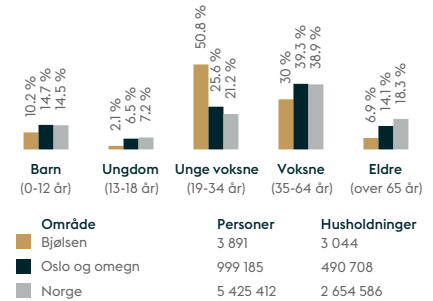
Offentlig transport

Bjølsen	2 min 🚶
Linje 37, 54	0.1 km
Sandaker senter	10 min 🚶
Linje 11, 12, 18	0.9 km
Nydalen	13 min 🚶
Linje 4, 5	1.1 km
Grefsen stasjon	21 min 🚶
Linje RE30, R31	1.9 km
Oslo S	11 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	3.9 km

Barnehager

Bjølsen barnehage (1-5 år)	3 min 🚶
41 barn	0.2 km
Kongsberggata barnehage (1-5 å...)	2 min 🚶
47 barn	0.2 km
Bjølsenhellinga barnehage (1-5...)	3 min 🚶
39 barn	0.3 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	4 min 🚶
Bjølsen skole	4 min 🚶
SATS Sagene	11 min 🚶
Fitnesspoint Nydalen	10 min 🚶

«37-bussen, rett ved BI og mange studenter :) Fine grøntområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

- Leilighet i blokk
- Sarpsborggata 7, 0468 OSLO
- OSLO kommune
- # gnr. 222, bnr. 165, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 06.10.2025

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 18476-26232

Eiendomsverdi ref nr: JJ7295

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS

Vår ref: Jonas Johansson
Dahlén



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341



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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 8 i sameiet.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og tidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befarings av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsfagkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsfagkyndige 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. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

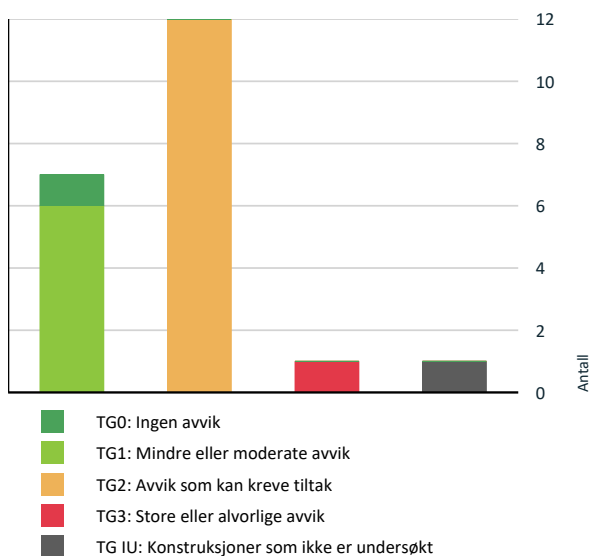
Leilighet i blokk

- Det foreligger ikke tegninger

Originale byggemeldte tegninger er ikke oversendt takstmannen. Det er dermed ikke kontrollert om boligen er forandret siden byggeår.

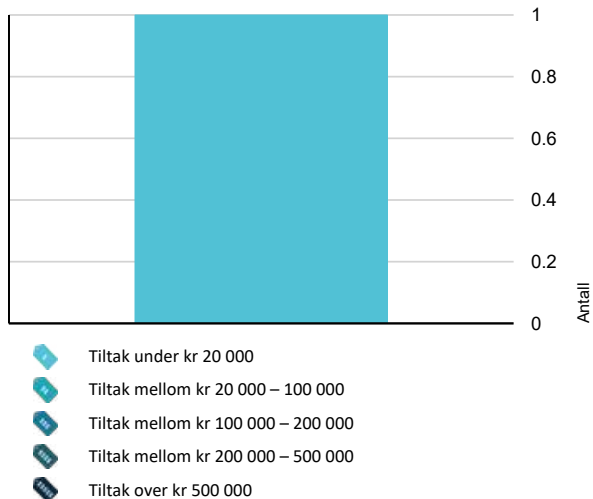
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av revkirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk


- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

-  Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

-  Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

-  Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)



-  Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

-  Våtrom > 4 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

-  Kjøkken > 4 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1890

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk: Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (f.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:

Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn. Grunnmur i naturstein\ tegl.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:

Yttervegger i teglstein, utvendig pusset med trekninger og gesimser mot gate. Pusset teglstein mot bakgård.

Takkonstruksjon:

Saltak i trekonstruksjon, antatt teknet med takstein.

Trapper:

Malt trappeoppgang, smijernstrapper med tregelender.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trerammer med 2-lags energiglass fra 1984. Balkongdør fra 2018. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrappert. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdspått. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet.

Årstall: 1984

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brannklassifisert entrédør b-30.
Normal funksjon på døren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 grunnet alder på entrédør. Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til balkong fra ett soverom, balkongen er på 3,35 m².
Terrassebord på balkongen.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Fallforhold/avrenning på balkong-/terrassegulv er ikke vurdert på grunn av oppforet gulv. Fallforhold på balkong/terrassegulv skal måles på vannførende sjikt. Målinger på oppforet gulv er unøyaktig og derfor utelatt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater på gulv består av: Fliser og tregulv.

Gulvvarme i entré.

Overflater på vegger består av: Malte flater// malt strie.

Overflater i tak består av: Malte flater og panel.

Takhøyde i stue på 2,9 m.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis slitte gulvoverflater.

Bom under fliser i entré og noe løse flisfuger. Det er også tanning på flisene (ufaglært lagt).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.

Det er målt høydeforskjell på ca 45 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 30 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Det er målt høydeforskjell på ca 25 mm på kjøkken gjennom hele rommet og målt ca 15 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ikke kontrollert hva høydeforskjell i rommene kommer av.

Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de ovennevnte rommene.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimatet er gitt på innhenting av anbud for kostnad, ikke selve jobben som må gjøres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Pipe av teglsten fra byggeår. Ildsted i stue.

Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Feieluke ikke lokalisert, men antatt i kjeller eller på loft.

REF Byggforskerien 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon.

En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.

Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen kan likevel brukes.

Vurdering av avvik:

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

Pipe ligger i yttervegg mot naboleilighet og er derfor ikke synbar fra alle sider, ikke mulig å kontrollere.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Vår erfaring er at en teglskorstein har en levetid på mellom 40 og 60 år, men vi ser også unntak med kortere og lengre levetid. Hvis behovet for rehabilitering er kommet for langt må feieren gi fyringsforbud.

TG 4J Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygget sengehems på ett soverom.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Varme, generelt

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring og vedfyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

1 TG 1 Garderobeskap

Beskrivelse

Garderobeskap på begge soverom.
Normal funksjon på garderobeskap.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eldre flislagt bad med gulvvarme.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Bad med flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, ifølge NBIs levetidstabell.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

Det må påregnes utbedringskostnader på badet innen kort tid.

4 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger på bad.
Panel i tak.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Misfarging på flisfuger i dusjen. Noe krakelering i flisfugene.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Tilstandsrapport



4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom

Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl. Lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser ved dørterskel, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Det er ikke kontrollert eller sett om membranen er brettet opp ved terskel slik at dette gir innvirkning på kravet /anbefaling på 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som å bruke dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- 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.

Ved bom i flisen, så betyr det at det ikke har blitt brukt tilstrekkelig med flislim under monteringen. Det har da oppstått luftlommer mellom flisen og underlaget. Dette kan gjøre at flisen lettere kan sprekke eller knuse ved ytre påkjenninger.



4 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Plastsluk i gulv på bad.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt da dette krever inngrep i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke kontrollert under dusjkabinettet siden bunnsøkkelen ikke kunne fjernes.

Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.

Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid.



4 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med dusjvegger og servant med ettgreps blandebatter. Opplegg for vaskemaskin i trappeboden.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tg 2 er gitt med tanke på manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør kontrolleres nærmere om lekkasjesikringen er ivaretatt på andre måter.

Dersom det ikke er avrenning fra sisterner og det blir en lekkasje som ikke blir synliggjort, vil dette vannet bli liggende inne i sisterner. I verste fall vil dette kunne forårsake skader.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Det er tilluftspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke

Tilstandsrapport

under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Ventilasjonen på badet holder ikke arket, som er en test, ergo noe dårlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre. Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i selskapet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på bad.



4 ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt hulltaking i vegg mellom dusjnische og stue. Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS3 i plate/trevirke i/mot våtsone med normale verdier. Dette er kun en stikkprøve i områder med hyppige skader, men friskmelder av den grunn ikke badets oppbygging eller fullstendig tilstand.



KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

EPQ kjøkkeninnredning fra 2024, kullfiltervifte over integrert koketopp/ovn, laminert benkeplate, kum med ettgreps blandebatteri, lys under overskap, integrert kjøl/frys og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er montert komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Tilstandsrapport

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

4 ETASJE > KJØKKEN

ⓘ TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

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

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

Konsekvens: Selv om kullfilteret absorberer lukt er det mindre effektivt til å fjerne alle typer stekeos-partikler sammenlignet med en ventilator med utblåsing.



TEKNISKE INSTALLASJONER

ⓘ TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Hovednettene av kobberør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettene er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:

PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad:

Skjulte vannrør på bad.

Kobberrør med hovedstoppekran i veggen på bad.

Stoppekran fungerte ved testing.

Vurdering av avvik:

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

Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Myke kobberør i skjulte konstruksjoner er en risiko som alltid må hensyntas i vurderingen. Eldre rørinstallasjoner som avviker fra dagens krav, rørstamme med vannrør av eldre type. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll, derav tilstandsgrad. Det er naturlig å tro at det meste av vannledninger er av eldre og ukjent dato. Rørpropp og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Bytte/vedlikeholde stoppekraner og se over de gamle rørene.



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er felles avløpsrør i sameiet.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved bruk av vinduer. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

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

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på kjøkken.

Iht. forskrifter:

Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inn klima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon.

Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

For å få endret tilstandsgrad må det etableres ventilasjon på kjøkken iht. forskrifter.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder i underskap på kjøkken.

Bereder på 107L fra 2024. Stikkkontakten er ikke synlig.

Tilstandsrapport

Nye forskrifter i 2014:

En varmtvannsbereider vil mest sannsynlig stå på én plass hele sin levetid, og det er derfor Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) pålegger en fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsbereidere over 2000 W. Mange produsenter begynte da å "jukse" ved å produsere bereidere på 1950 W. Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsbereidere justert. Nå gjelder forskriften alle bereidere som er over 1500 W.

Sjekk jevnlig etter varmegang:

Er din varmtvannsbereider installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Vi råder deg uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer. Bruk av ikke jordede kontakter.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid

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

Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

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. Tilstandsgraden 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.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS står for helse, miljø og sikkerhet, og er et samlebegrep for alle lover og regler som handler om helse, miljø og sikkerhet.

Tilstandsrapport

Felles brannvarsling i blokken.
Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
Nytt brannslukningsapparat 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
<http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.
- Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstillers dagens krav til branncelleinndeling. Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brannkrav, men dette skal kommenteres i rapporten.



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

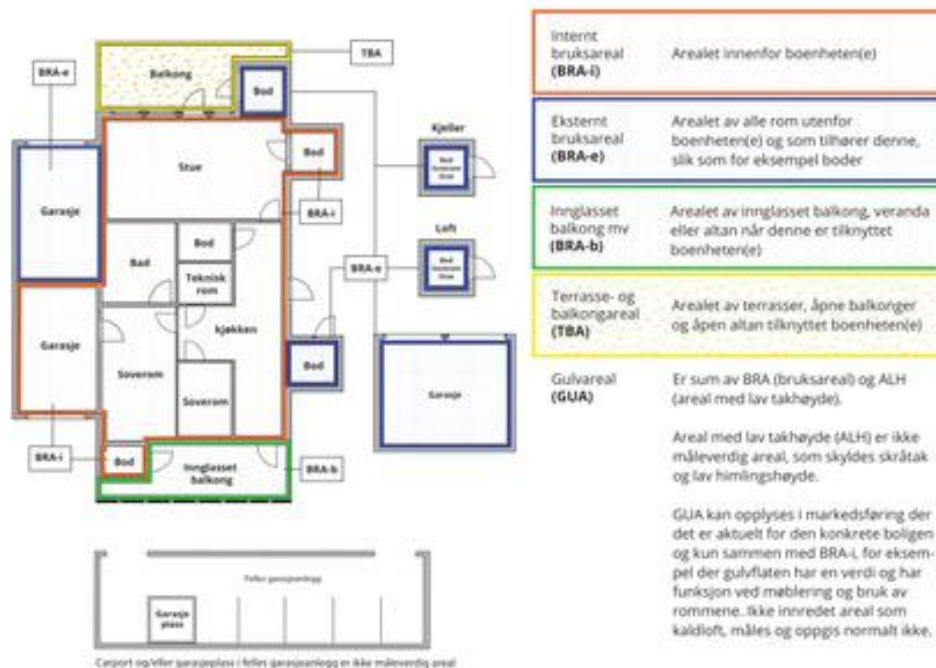
Hva er måleverdig areal?

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.



Areal 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4 Etasje	60			60	
Loft		5		5	
Kjeller		1		1	
SUM	60	6			
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 Etasje	Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, stue		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e. Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent. Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer to loftsboder med gulvareal på 4,25 m², måleverdig areal på 2,4 m² og 6 m², måleverdig areal på 3,3 m². Skråtak i bodene.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 16 m². Lav høyde i boden som ikke er måleverdig.

Leiligheten disponerer en bod i oppgangen på 1,15 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Originale byggemeldte tegninger er ikke oversendt takstmannen. Det er dermed ikke kontrollert om boligen er forandret siden byggeår.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2025	Trond Bratvold Thomas Wold Øi	Takstingeniør Selger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	165		8	479 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Sarpsborggata 7

Hjemmelshaver

Øi Kristine Wold, Øi Thomas Wold

Eierandel

77 / 552

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og svært attraktiv beliggenhet i et veletablert område på Bjølsen i bydel Sagene. Her kan en urban livsstil lett kombineres med flotte grøntområder og gode turmuligheter. Med Akerselva som "nærmeste nabo" har du fine turmuligheter som tar deg ned forbi Grünerløkka til sentrum eller opp til Nordmarka og Maridalsvannet. Det er også kort vei til badeplasser i Nydalen og på Frysja.

Bjølsen har en meget god plassering i Oslo; høyt og luftig mellom øst og vest, med kort avstand til alt byen har å by på. Naboområdene Sagene, Torshov, Nydalen med Handelshøyskolen BI, Storo Storsenter samt Grünerløkka er kun en spasertur unna.

I nærheten finnes også Storo Storsenter med et bredt utvalg av butikker, Handelshøyskolen BI, kaféer, restauranter og et variert utvalg av nærbutikker. Skoler og flere barnehager i umiddelbar nærhet. Kollektivtilbudet i området er svært godt.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 4. etg. bestående av entré, bad, to soverom, kjøkken og stue.

Leiligheten disponerer en bod i trappen, en i kjeller og to på loft.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen avvik, ref. selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JJ7295>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Thomas Øi	9578-5995-4-2549669	2026-04-28 12:38:19
Kristine Amundsen Wold	9578-5999-4-1783171	2026-04-28 12:46:35



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
28. apr. 2026

Oppdragsnummer
5-0110/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Sarpsborggata 7, 0468 OSLO	Meglerfirma Nordvik St. Hanshaugen
Selgere Kristine Wold Øi, Thomas Wold Øi	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 30. november 2021	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 56104232 Forsikret i: Gjensidige Forsikring	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: satt opp balkong fra 2019

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er gjennomført rens av rør og ventilasjon siste 10 år, mangler dokumentasjon på dette.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 27.05.2024 Montera Elektro & VVS Tilpasning og forberedelser oppstart - frakopling /demontering m.m. Opplegg for direktekoplet VVB. Tilkobling av koketopp og/eller stekeovn. Komfyrvakt. Inkl montering og programmering Montering av nye stikkontakter. Levering og montering av koblinger for kurser/avgrening/tilførsler. Opplegg og montasje av nye kurser og tilførsel inkl. JF automater. Montering av 6st Nye JF automater 10-25 A. Samt oppgradering på det elektriske anlegget i kjelleren.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? ca 2020 når det ble gjort oppgradering på elektrisk anlegg i kjelleren.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Finnes el-billadere i nrområdet

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er i senere tid blitt utført rens av rør og ventilasjon, men mangler dokumentasjon på dette. Det er noe dårlig ventilasjon på bad.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er et veldrevet sameie som har gjennomført en rekke mindre vedlikeholdsoppgaver, herunder nytt rør i skorstein (ca 2020), nytt felles brannvarslingssystem og nytt callinganlegg og ringeklokker. I 2005 ble taket skiftet med garanti på 50-100 år.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Kjelleren må luftes for å unngå oppbygging av fukt. Gjøres idag med en gulvstående vifte

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: noe skjevhet i gulv grunnet alder på bolig bom under fliser i gang mulig sprekk i murvegg i trappeoppgang

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport for denne leiligheten utkast 19.10.2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: brukermedvirkning i forbindelse med forprosjektet for oppgradering av Bergensgata. Vedlikeholdsplan for brannsikkerhet oppdatert 2025.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Ja

Beskriv: utleie av "stallen" kan medføre støy i helgene i forbindelse med noen type gjester

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Mulig problem med ventilasjonsanlegg da man kan høre duer fra badet tidlig på morgenen.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0110/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Kristine Amundsen Wold

Dato

2026-04-28

Navn

Thomas Øi

Dato

2026-04-28

Identifikasjon



Kristine Amundsen Wold

Identifikasjon



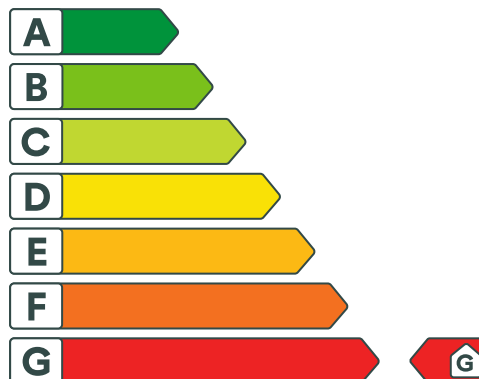
Thomas Øi



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse Sarpsborggata 7, 0468 OSLO	
Dato for energimerking 29.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-288506
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80548133
Gårdsnummer 222	Bruksnummer 165
Seksjonsnummer 8	Bruksenhetsnummer H0401



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 1890	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 60,0 m²	Oppvarmet bruksareal 60,0 m²
Oppvarmet etasje 5	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
378,20 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
378,20 kWh/m²

Totalt levert pr. år
22 692 kWh



Sarpsborggata 7, 0468 OSLO



Detaljering

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

Navn: Maren Tostrup
Firma: Parken Eiendomsmegling AS
Avd: Nordvik St.Hanshaugen

Oslo, 26.04.2026

Salg av seksjon 8 i Sameiet Sarpsborggt 7 – Øi (5-0110/26)

Vi viser til bestilling av den 25/4 og oversender:

- Innkalling, sakspapirer og protokoll fra siste årsmøte i sameiet (2025, årsmøtet i år er berammet til den 6/5).
- Vedtekter og husordensregler.

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er p.t. kr. 5.991 pr. mnd.
- Sameiet har et lån hvor restgjelden er ca. 310.000. Renten på lånet er 6,90 %. Vedlagt oversendes nedbetalingsplan.
- Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring, polise nr. 56104232.
- Seksjonens andel formue pr. 31.12.2025: kr. 21.677.
- Seksjonens andel gjeld pr. 31.12.2025: kr. 57.194.
- Anders Haugseth er styreleder, tlf 41063988, e-post: andersgh@protonmail.com.
- Vårt eierskiftegebyr er kr. 6.725 inkludert mva (konto 5005.06.60009).

Med vennlig hilsen
[Frank Kjærnes](#)
SK Eiendom AS

Til alle seksjonseiere i
Sameiet Sarpsborggt 7

Oslo, 28. apr. 2026

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET SARPSBORG GT. 7

Det innkalles herved til ordinært årsmøte, **onsdag den 6/5 kl 19.00.**

NB! Møtet avholds på Teams: [Link til møtet](#)

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

- a) Opptak av navnefortegnelse
- b) Valg av møteleder
- c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsoppgjøret for 2025

- a) Styrets årsrapport
- b) Regnskap

3. Ny vedtekt i sameiet

Styret foreslår følgende paragraf om styret som ny § 6 tas inn i vedtektene:

§ 6 - Styret

Styret velges av årsmøtet. Styret skal bestå av minst to styremedlemmer: styreleder og ett ordinært styremedlem. Årsmøtet kan velge flere styremedlemmer, og varamedlemmer til styret.

Styremedlemmer skal være sameiere, eller ektefelle/samboere til sameiere. Sameiere prioriteres.

Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer til styret velges for 1 år av gangen og kan gjenvelges. Valg skjer ved alminnelig flertall. Skriftlig valg gjennomføres hvis minst én sameier ber om dette.

Styret forestår den daglige forvaltningen. Styret er sameiets utøvende organ mellom sameiermøtene. Styret er vedtaksdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede. Dersom inneværende styret består av kun to medlemmer, må begge være til stede. Ved uenighet i et styre bestående av kun to medlemmer skal øvrige sameiere konsulteres i den aktuelle saken.

Styret holder møter når styreleder finner det nødvendig, eller når et styremedlem krever det. Innkalling til styremøter skjer på hensiktsmessig måte og med rimelig varsel. Styremøter kan avholdes fysisk, digitalt eller per telefon. Styret kan også fatte vedtak uten møte dersom alle styremedlemmer samtykker

Det skal føres protokoll fra styremøter. Protokollen skal angi tid og sted, hvem som deltok, behandlingsmåten og de vedtak som er fattet. Protokoll sendes til alle sameiere. Saker som gjelder personvern, rettsvister eller andre forhold som ikke bør offentliggjøres, unntas fra deling utenfor styret.

Sameiet forpliktes ved styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

Styreleder mottar honorar fastsatt av årsmøtet.

Eventuell godtgjørelse til styret fastsettes av årsmøtet.

Forslaget krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene

4. Budsjett

Herunder forslag om å fordele kostnadene til internett via Global Connect likt pr seksjon fra og med 1/7-2026

5. Valg

- a) styreleder
- b) styremedlemmer og varamedlem
- c) representant fra sameiet til Stallen

Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å komme kan gi fullmakt til en stedfortreder.

Med vennlig hilsen
for styret i Sameiet Sarpsborggt. 7
Frank Kjærnes
forretningsfører

SAMEIET SARPSBORGS GT. 7

ÅRSRAPPORT 2025

Styret har i perioden bestått av:

Anders Haugseth	styreleder
Camilla Stang	styremedlem
Kristine Amundsen Wold	styremedlem
Magnus W. Molaug	varamedlem

1. Opplysninger om virksomheten

Sameiet Sarpsborggata 7 består av eiendommen med samme adresse som har gnr. 222, bnr.165 i Oslo Kommune.

Eiendommen er oppdelt i totalt 8 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 17. oktober 1984. Sameiet har til formål å ivareta driften av sameiets eiendom, administrere bruken og vedlikehold av fellesanleggene og fellesarealene samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

2. Vedlikeholdsarbeid

- Styret utarbeidet en flerårig plan for brannsikring for å gjennomføre de tiltak som fjorårets branntekniske rapport og oppfølging fra brannvesenet krever. Dette er pålagte tiltak som må utføres. Styret delte planen med sameierne 23. september 2025. Målet har vært å sørge for progresjon hvert år fremover, samtidig som de enkelte tiltak forsøkes holdt innenfor sameiet sitt vedlikeholdsbudsjett. Det vil bli krevende. Inneværende periode har styret fått vedlikeholdt og byttet ut brannslukningsapparater, testet brannvarslingsanlegget, inngått serviceavtale for apparatene, fått på plass internkontrollrutiner for brann, og satt opp nye brannskilte. Sameiet sin tiltaksplan og gjennomførte tiltak ble rapportert til Brann- og redningsetaten i oktober, og vi fikk tilbakemelding om at dette var tilstrekkelig i første omgang. Neste rapportering til Brann- og redningsetaten er innen 31. oktober 2026. Da ønsker de spesifikt tilbakemelding på tiltak 3 (tetting dør til loft), 5 (ny branndør til kjeller) og 6 (skillekonstruksjon mellom kjeller og trapperom), samt en oppdatert plan. Styret har mottatt og godtatt tilbud fra Firesafe AS om ny branndør til kjeller, brannsikring av trappeløpet kjeller samt gjennomganger og foringer på kjeller og loft, og sørge for tetting med dørpumpe og røyktetteliste på døra til loftet. Prisen for disse tiltakene i 2026 vil bli 33.750,- eks. mva. Tidspunkt for gjennomføring avtales etter 17. mai. Fremtidige styre vil måtte videre følge opp planen med tiltak, og sørge for rapportering til Brann- og redningsetaten. Dette styret anbefaler at hver eier selv betaler for enkelte tiltak i planen, der dette er foreslått.
- Det er satt opp nye skilte i sameiet. Skilt på inngangsdøren med påminning om å ikke la døren stå åpen uten tilsyn. Dette er viktige beskjeder som beboere må følge. Det

har vært et tilfelle av tyveri fra oppgangen, også etter at skilt kom på plass. Det er også kommet skilt ved sykkelparkeringen om at denne tilhører Sarpsborggata 7, og skilt ved søppelkassene for å minne om sortering og at løse gjenstander ikke skal kastes i dunkene. Feilsortering og løst avfall kan gi sameiet bøter.

- I høst var murpuss i taket på portrommet blitt løs og truet med å falle ned, potensielt farlig. Styret avtalte med vaktmester at dette skulle utbedres, og det ble gjennomført til ca. 15 000 kr.
- I februar ble det registrert skade på utkastet av nedløp fra takrenna ved inngangen til portrommet vårt fra gaten, som hindret effektiv fjerning av vann. Styret avtalte med vaktmester at dette skulle utbedres, og det ble gjennomført til ca. 3000 kr.
- Flere beboere har hørt periodevis at det er duer på taket. Dette høres gjennom ventilasjonsanlegget inn til badene. For å undersøke at duene ikke var inne i selve ventilasjonen, hadde styret en befaring med Rentokil AS. De mener at duene trolig kun er oppå selve taket. Med mindre det merkes vond lukt fra ventilasjonen er det ikke umiddelbart noen helsefare med eventuelle spor av dyr eller avføring. For sikkerhets skyld kunne duene ha blitt fjernet og sikring installeres på taket. Dette må gjøres med lift og to personell, og vil trolig koste rundt 40.000 kr. Styret kunne derfor ikke prioritere dette. Vi ber beboerne om å melde ifra hvis de tror det er behov.
- Andre vedlikeholdsbehov er blitt meldt inn og diskutert. Styret er enige i at dette er gode tiltak for å ta vare på gården vår og ha det fint. Det er imidlertid svært lite rom for flere kostnader til vedlikehold utover brannsikringstiltakene pluss de akutte som alltid vil dukke opp, som vi ser i denne perioden med f.eks. murpuss, takrenner, og skadedyr. Årsmøtet kan beslutte å øke sameiet sitt vedlikeholdsbudsjett, eller at spesifikke prosjekter skal betales for direkte av eierne.
- Styret har minnet om flere ganger i løpet av perioden om at beboere må ta sitt ansvar for trappevask. Dette er periodevist blitt bedre, men er fortsatt ikke bra nok. Andre vedlikeholdstiltak vi oppfordrer alle til å bidra med er rydding av fellesområder og uteområde for søppel og hensatte gjenstander, felles dugnad i området, og sørge for at dører og vinduer ikke blir stående åpne, f.eks. på loftet eller i trappegangen slik at de blir utsatt for vind og fukt.

3. Økonomi

Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 90.581.

Sameiets egenkapital er negativ med kr. 172.102 og skyldes tidligere oppussingsprosjekt som ble dekket med låneopptak. Pr. 31.12 var saldo på lånet på kr. 327.464. Rentebesat pr. 31.12 var 6,9%.

I årsregnskapet er forutsetning om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Styret foreslår en økning i fellesutgiftene med 5% fra og med 1.7.2026. Videre foreslås det å fordele kostnader til Clobal Connect likt pr seksjon fra og med 1.7.2026.

Oslo, 27.4.26

Anders Haugseth

Styreleder

Camilla Stang

styremedlem

Kristine Amundsen Wold

styremedlem

SAMEIET SARPSBORG GT 7

Resultatregnskap	2025	Budsjett 25	2024
<u>Inntekter:</u>			
	<u>Note:</u>		
Fellesutgifter	503 190	503 156	468 546
Andel overskudd Gjensidige	8 639	0	7 267
Inntekstføring avsatt honorar	68 460	0	0
Felleshusets andel av kommunale avg.	<u>15 004</u>	<u>15 056</u>	<u>13 509</u>
Sum driftsinntekter	<u>595 293</u>	<u>518 212</u>	<u>489 322</u>
 <u>Utgifter</u>			
Styrehonorar	10 000	10 000	10 000
Arbeidsgiveravgift	1 410	1 410	1 410
Strøm	19 027	20 000	14 236
Offentlige avgifter	187 552	188 200	168 866
Internett	39 984	38 000	36 384
Diverse kostnader	2 200	2 500	2 130
Drift og Vedlikehold	1 68 407	100 000	53 266
Forretningsfører	28 644	28 644	27 944
Vaktmester	28 269	30 000	29 872
Forsikringspremie	2 91 504	92 000	85 211
Bankomkostninger	<u>4 803</u>	<u>4 500</u>	<u>4 664</u>
Sum driftsutgifter	<u>481 800</u>	<u>515 254</u>	<u>433 983</u>
 Driftsresultat	 <u>113 493</u>	 <u>2 958</u>	 <u>55 339</u>
 <u>Finansinntekter/Finansutgifter:</u>			
Renteutgifter	25 679	26 400	29 437
Renteinntekter	<u>2 767</u>	<u>1 170</u>	<u>2 476</u>
Sum Finansinntekter/Finansutgifter	<u>-22 912</u>	<u>-25 230</u>	<u>-26 961</u>
 ÅRSRESULTAT	 <u>90 581</u>	 <u>-22 272</u>	 <u>28 378</u>

SAMEIET SARPSBORG GT 7

BALANSE PR. 31. DESEMBER	2025	2024
Eiendeler:		
Omløpsmidler		
Fordringer:		
Utestående fellesutgifter	4 673	519
Forskuddsbetalte kostnader	86 717	77 100
Øvrige fordringer	<u>15 004</u>	<u>13 509</u>
Sum fordringer	<u>106 394</u>	<u>91 128</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.:		
DNB Bank ASA	83 053	120 400
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.	<u>83 053</u>	<u>120 400</u>
Sum omløpsmidler	<u>83 053</u>	<u>120 400</u>
Sum eiendeler	<u>189 447</u>	<u>211 528</u>
<u>Egenkapital og gjeld:</u>		
Opptjent egenkapital:		
Annen egenkapital	3 <u>-172 102</u>	<u>-262 683</u>
Sum opptjent egenkapital	<u>-172 102</u>	<u>-262 683</u>
Sum egenkapital	<u>-172 102</u>	<u>-262 683</u>
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Lån	<u>327 464</u>	<u>375 091</u>
Sum langsiktig gjeld	<u>327 464</u>	<u>375 091</u>
Kortsiktig gjeld:		
Kreditorer/Leverandørgjeld	2 679	2 589
Avsatt honorar og aga	4 11 410	79 870
Forskuddsbetalte fellesutgifter	19 042	15 707
Påløpte renter lån	<u>954</u>	<u>954</u>
Sum kortsiktig gjeld	<u>34 085</u>	<u>99 120</u>
Sum gjeld	<u>361 549</u>	<u>474 211</u>
Sum egenkapital og gjeld	<u>189 447</u>	<u>211 528</u>

SAMEIET SARPSBORG 7

Noter til regnskapet for 2025

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter

Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift

I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

	2025	2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	112 408	128 139
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	90 581	28 378
Endring langsiktige lån	-47 627	-44 109
B. Årets endring i disponible midler	42 954	-15 731

C. Disponible midler pr. 31.12.	155 362	112 408
--	----------------	----------------

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	106 394	91 128
Bankinnskudd	83 053	120 400
Omløpsmidler	189 447	211 528
Kortsiktig gjeld	-34 085	-99 120
Disponible midler	155 362	112 408

Note 1 - Drift og vedlikehold:

Diverse småinnkjøp, planter, lysmateriell etc.	1 323
Dugnad	2 922
Bortkjøring hageavfall	4 860
Brannslukkere	6 679
Brannvarslingsanlegg	12 723
Utbedring murpuss tak i portrom	15 150
Brannteknisk tilstandsanalyse	24 750
Sum	68 407

Note 2 - Forsikringspremie:

Hussøppforsikring	6 521
Gjensidige polisenr 56104232	
Årets premie	84 983
Sum	91 504

Note 3 - Annen egenkapital:

Annen egenkapital 01.01	-262 683
Årets resultat	90 581
Sum	-172 102

Note 4 - Avsatt styrehonorar for forrige år:

Avsatt styrehonorar	10 000
Avsatt arbeidgiveravgift	1 410
Sum	11 410

SAMEIET SARPSBORG 7

Budsjett	2026	(Res. 2025)
<u>Inntekter:</u>		
Fellesutgifter inkl økn. 5 % fra 1/7	528 383	503 190
Diverse inntekt	0	8 639
Global Connect likt pr seksjon fra 1/7	21 312	0
Inntekstføring avsatt honorar	0	68 460
Felleshusets andel av kommunale avg.	<u>16 000</u>	<u>15 004</u>
Sum driftsinntekter	<u>565 695</u>	<u>595 293</u>
 <u>Utgifter</u>		
Styrehonorar	10 000	10 000
Arbeidsgiveravgift	1 410	1 410
Strøm	20 000	19 027
Offentlige avgifter	200 000	187 552
Internett	43 000	39 984
Diverse kostnader	2 500	2 200
Drift og Vedlikehold	100 000	68 407
Forretningsfører	29 364	28 644
Vaktmester	30 000	28 269
Forsikringspremie	101 000	91 504
Bankomkostninger	<u>5 000</u>	<u>4 803</u>
Sum driftsutgifter	<u>542 274</u>	<u>481 800</u>
 Driftsresultat	 <u>23 421</u>	 <u>113 493</u>
 <u>Finansinntekter/Finansutgifter:</u>		
Renteutgifter	23 000	25 679
Renteinntekter	<u>579</u>	<u>2 767</u>
Sum Finansinntekter/Finansutgifter	<u>-22 421</u>	<u>-22 912</u>
 ÅRSRESULTAT	 <u>1 000</u>	 <u>90 581</u>
 Avdrag ca.	 45 000	

FULLMAKT

Jeg gir med dette fullmakt til:

å representere meg på årsmøtet den / 20 i

Sameiet

Sted..... Dato.....

.....
Navn på seksjonseier (blokkbokstaver)

.....
Signatur

OM FULLMAKTER:

Fullmakten kan gjelde alle saker eller begrenses til en eller flere saker. Den kan ikke inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i bestemte saker.

Fullmakten må utstedes til en bestemt person og ikke til for eksempel styret som kollegium eller til en juridisk person for eksempel SK Eiendom AS.

Fullmakten tas med på møtet av fullmektigen eller sendes på e-post til: post@skeiendom.no

ÅRSMELDING 2025 FELLESHUSET «STALLEN»

Stallen er bygget på slutten av 1800-tallet samtidig med leiegården Sarpsborggata 7 som stod for byggingen og eide den fram til 1986 da Sarpsborggata 7 ble solgt til beboerne. Stallen ble gitt til bruk som et felleslokale for beboerne i kvartalet. Den drives som en ideell forening hvor det ikke betales noe lønn til styremedlemmene og overskudd går inn i driften av Stallen.

Kvartalsstyrets sammensetning ved utgangen av året:

Bergensgt. 9: Paula Da Cunha Campi
Sarpsborggt. 5: Henning Krogh Stabel (fra 9/11)
Sarpsborggt. 7: Petter B. Molaug styreleder, Elin Barosen, varamedlem
Sarpsborggt. 11: Ingen representant
Japan Borettslag: Herman Høeg (til august 2025), Heidi Klostermann-Larsen (fra mars 2026)

Styremedlemmene er utpekt av de enkelte sameiene eller borettslagene.

Felleshuset Stallen er 9/12 2023 registrert under dette navnet i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med eget organisasjonsnummer. Det har egen bankkonto under navnet Felleshuset Stallen.

Oppgavefordeling mellom styremedlemmene:

Innkalling til møter, lede og skrive årsmeldinger: Petter B. Molaug
Ta imot diverse henvendelser om utleie: Paula Da Cunha Campi,
Kontakt med faste leietagere og kontakt med rengjøringsfirma: Elin Barosen,
Ha kontakt med styret i Japan borettslag. Herman Høeg.
Regnskap: Petter B. Molaug, Beatrice Rossebø Danielsen (til august 2025).
Referater: Petter B. Molaug
Ved andre oppgaver har vi fordelt arbeidet mellom oss.

1. Virksomhet i løpet av 2025

Det er holdt årsmøte 17/3 og styremøte 10/11 i 2025. Det er skrevet referater fra møtene.

Medlemmene av kvartalsstyret har hatt kontakt pr. e-post og telefon angående praktisk oppgaver og diverse annet. Det er blitt gjennomført en dugnad med kasting av utstyr og inventar som var ødelagt eller ikke lenger brukbar.

2. Økonomien i driften av Stallen i 2025

Inntektene har vært i form av utleie, dels utleie til noen faste leietager dels utleie til enkeltarrangementer for beboere i kvartalet, en dag eller en helg i uken. Utleien til beboere i kvartalet har i 2025 vært tilfredsstillende, men har særlig vært i sommerhalvåret. Dessverre har utleien til en av de faste leietagerne bortfalt våren 2025, og kvartalsstyret har ikke klart å skaffe en ny fast leietager. Leieinntektene er blitt lavere enn i 2024.

Driftsutgiftene er økt siden 2024 og har vært særlig tyngende. Andre større utgifter er kommunale avgifter og vask av lokalene.

Stallen hadde som aktiva innestående kr.41 641,07 ved årets slutt 31/12. Det er et stort behov for oppussing og bygningsmessige tiltak, både utvendig og innvendig, men det har bare vært mulig å gjøre reparasjoner og anskaffelser ut over det helt nødvendige i 2025. Etter pandemien som gjorde at oppsparte midler gikk med til drift, har økte strømutgifter gjort at det ikke har vært mulig å opparbeide overskudd til å finansiere slike bygningsmessige tiltak. Bygningen er dårlig isolert, og strømforbruket derfor stort store deler av året.

Utleie

- Faste leietakere: Onsdager leier Spillklubben Ares. Elin Barosen leier rommet i 2. etg.
- Felleshuset er i 2025 benyttet til 7 dags- eller kveldsutleier og 15 helgeutleier og en generalforsamling (som det ikke betales for).

Årsregnskap 2025

Kvartalsstyret har et enkelt kontantregnskap basert på at alle utgifter og inntekter blir ført over felleshusets konto som disponeres av regnskapsansvarlig. De største utgiftspostene er strøm, kommunale avgifter og renhold.

Årsregnskap 2025

Utgifter			Inntekter			Resultat
Bankomk.	1 009,00		Utleie	76 500,00		
Rengjøring	12 512,50					
Strøm, Fortum	17 518,61					
Strøm, Lowell	28 006,14					
Innkjøp utstyr	1 810,30					
Kommune utg.	13 509,00					
Rørlegger WC	2 194,70					
Elektrisk ovn	3 249,00					
sum	79 809,25			76 500,00		-3 309,25

Balanse

Innestående 31/12 2024	43 957,79					
Resultat 2025	-3 309,25					
Innestående 31/12 2025	40 648,54					

Driften har dessverre gått med underskudd i 2025 med kr. 3 309,25.

3. Behov for opp-pussing av Stallen og større anskaffelser

-Utvendig reparasjon av en rekke puss-skader i muren, særlig på langveggen mot nord og kortveggen mot øst. Det er mest tale om puss-skader. Bygningen er reist med kalkmørtel som bindemiddel. Flere mindre utbedringer må sjekkes for bruk av betong og maling.

-Reparasjon av vindusinnramminger

- Sjekk og reparasjon av deler av takrenner, samt ved arken mot nord (opprinnelig for oppheising av høy m.m.).
- Elektrisk anlegg bør sjekkes.

Det er p.t. ikke midler til noen større reparasjoner ut over det mest nødvendige. Det er heller ikke behov for større investeringer i inventar eller utstyr for driften.

4. Søknad sendt til Sparebankstiftelsen DnB i 2025 ble ikke innvilget.

Søknaden om midler til Stallen ble dessverre ikke innvilget.

Stallen er en av meget få bevarte stallbygninger fra slutten av 1800-tallet. Den er sammen med Sarpsborggata 7 på Byantikvarens liste over bevaringsverdige bygninger i Oslo.

Petter B. Molaug

Til alle seksjonseiere i
Sameiet Sarpsborggt 7

Oslo, 22. mai. 2025

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET SARPSBORG GT. 7

Det innkalles herved til ordinært årsmøte,

Tirsdag den 27/5 kl 17.00 hos Anders Haugseth i Sarpsborgt 7, 1. etg. høyre.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

- a) Opptak av navnefortegnelse
- b) Valg av møteleder
- c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsoppgjøret for 2024

- a) Styrets årsrapport
- b) Regnskap

3. Informasjon saker fra Styret:

- a) Brannsikkerhet i sameiet, bestilling av teknisk tredjepartsvurdering

4. Innmeldte saker fra Elisabeth Tefre Lunde:

- a) Det var snakk om å skifte vinduer på sist årsmøte. Jeg vil foreslå å utsette å skifte vinduer. Før vinduer skiftes må det undersøkes om det er andre utbedringer som kan gjøres som å sette inn nye tetningslister eller skifte glass i rammene. Så er vi nødt til å ha ventiler i vinduene. Vi har en gammel bygning som ikke har ventilasjon. Bygningen blir altfor tett med nye tette vinduer uten ventiler.
- b) Slik jeg ser det er det mest nødvendig å skifte vinduene i gangen. Vinduene der er enkle, og de er ferd med å råtne. Det er kaldt i gangen om vinteren. Ved lange kuldeperioder er det fare for at vannet i rørene fryser. Ved å skifte til nye vinduer i gangen kan det ha en positiv effekt også på varmen i leilighetene.

- c) Jeg mener vaktmester ikke utfører de oppgavene de har godt nok. Plenen er lang og ujevnt etter klipping. Kosting i bakgården var dårlig utført og det ble ikke kostet bak søppelkassene. Jeg trodde vaktmester skulle gjøre ren søppelkassene årlig., men det blir ikke gjort.
- d) Ting å fellesarealet må fjernes.

5. Budsjett

Herunder beslutte evt. økning av fellesutgiftene fra og med 1/7-25. I utsendt budsjett så er det forslag om 10% økning.

6. Valg

- a) styreleder
- b) styremedlemmer og varamedlem
- c) representant fra sameiet til Stallen

Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å komme kan gi fullmakt til en stedfortreder.

Med vennlig hilsen
for styret i Sameiet Sarpsborggt. 7
Frank Kjærnes
forretningsfører

SAMEIET SARPSBORGSGT. 7

ÅRSRAPPORT 2024

Styret har i perioden bestått av:

Sindre Molegoda	styreleder
Anders Haugseth	styremedlem
Kristine Amundsen Wold	styremedlem
Stian Simenstad	varamedlem

1. Opplysninger om virksomheten

Sameiet Sarpsborggata 7 består av eiendommen med samme adresse som har gnr. 222, bnr.165 i Oslo Kommune.

Eiendommen er oppdelt i totalt 8 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 17. oktober 1984. Sameiet har til formål å ivareta driften av sameiets eiendom, administrere bruken og vedlikehold av fellesanleggene og fellesarealene samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

2. Vedlikeholdsarbeid

- Brannteknisk vurdering i mars, vi må bestille en teknisk tredjepartsvurdering
- Elektrisk anlegg ble fikset høsten 2024 for å sikre at posten kunne komme inn
- Defekte brannvarslere ble byttet, og brannvarslingsanlegg fikset høsten 2024

3. Økonomi

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 28.378.

Sameiets egenkapital er negativ med kr. 262.683 og skyldes tidligere oppussingsprosjekt som ble dekket med låneopptak. Pr. 31.12 var saldo på lånet på kr. 375.091. Rentesats pr. 31.12 var 7,4%.

I årsregnskapet er forutsetning om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Styret foreslår en økning i fellesutgiftene med 10% fra og med 1.7.2025.

Oslo, 15.5.25

Sindre Molegoda	Anders Haugseth	Kristine Amundsen Wold
Styreleder	styremedlem	styremedlem

SAMEIET SARPSBORG GT 7

Resultatregnskap	2024	Budsjett 24	2023
<u>Inntekter:</u>			
	<u>Note:</u>		
Fellesutgifter	468 546	468 518	435 576
Andel overskudd Gjensidige	7 267	0	6 643
Felleshusets andel av kommunale avg.	<u>13 509</u>	<u>14 000</u>	<u>11 921</u>
Sum driftsinntekter	<u>489 322</u>	<u>482 518</u>	<u>454 140</u>
 <u>Utgifter</u>			
Styrehonorar	10 000	10 000	10 000
Arbeidsgiveravgift	1 410	1 410	1 410
Strøm	14 236	20 000	18 742
Offentlige avgifter	168 866	175 000	149 013
Kabel TV	36 384	36 000	41 966
Diverse kostnader	2 130	2 500	1 990
Drift og Vedlikehold	1 53 266	100 000	197 321
Forretningsfører	27 944	27 944	26 840
Vaktmester	29 872	28 000	26 351
Forsikringspremie	2 85 211	82 000	72 935
Bankomkostninger	<u>4 664</u>	<u>4 500</u>	<u>4 437</u>
Sum driftsutgifter	<u>433 983</u>	<u>487 354</u>	<u>551 005</u>
 Driftsresultat	 <u>55 339</u>	 <u>-4 836</u>	 <u>-96 865</u>
 <u>Finansinntekter/Finansutgifter:</u>			
Renteutgifter	29 437	28 000	27 761
Renteinntekter	<u>2 476</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Sum Finansinntekter/Finansutgifter	<u>-26 961</u>	<u>-28 000</u>	<u>-27 761</u>
 ÅRSRESULTAT	 <u>28 378</u>	 <u>-32 836</u>	 <u>-124 626</u>

SAMEIET SARPSBORG GT 7

BALANSE PR. 31. DESEMBER	2024	2023
<u>Eiendeler:</u>		
Omløpsmidler		
Fordringer:		
Utestående fellesutgifter	519	0
Forskuddsbetalte kostnader	77 100	71 681
Øvrige fordringer	<u>13 509</u>	<u>11 921</u>
Sum fordringer	<u>91 128</u>	<u>83 602</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.:		
DNB Bank ASA	120 400	220 300
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.	<u>120 400</u>	<u>220 300</u>
Sum omløpsmidler	<u>120 400</u>	<u>220 300</u>
Sum eiendeler	<u>211 528</u>	<u>303 902</u>
Egenkapital og gjeld		
Opptjent egenkapital:		
Annen egenkapital	3 -262 683	-291 061
Sum opptjent egenkapital	<u>-262 683</u>	<u>-291 061</u>
Sum egenkapital	<u>-262 683</u>	<u>-291 061</u>
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Lån	375 091	419 200
Sum langsiktig gjeld	<u>375 091</u>	<u>419 200</u>
Kortsiktig gjeld:		
Kreditorer/Leverandørgjeld	2 589	80 270
Avsatt honorar og aga	4 79 870	79 870
Forskuddsbetalte fellesutgifter	15 707	14 669
Påløpte renter lån	954	954
Sum kortsiktig gjeld	<u>99 120</u>	<u>175 763</u>
Sum gjeld	<u>474 211</u>	<u>594 963</u>
Sum egenkapital og gjeld	<u>211 528</u>	<u>303 902</u>

SAMEIET SARPSBORG 7

Noter til regnskapet for 2024

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter

Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift

I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

	2024	2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	128 139	295 679
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	28 378	-124 626
Endring langsiktige lån	-44 109	-42 914
B. Årets endring i disponible midler	-15 731	-167 540
C. Disponible midler pr. 31.12.	112 408	128 139
Spesifikasjon av disponible midler		
Kortsiktige fordringer	91 128	83 602
Bankinnskudd	120 400	220 300
Omløpsmidler	211 528	303 902
Kortsiktig gjeld	-99 120	-175 763
Disponible midler	112 408	128 139

Note 1 - Drift og vedlikehold:

Diverse småinnkjøp, planter, lysmaterieell etc.	1 880
Container	8 738
Dugnad	4 771
Bortkjøring hageavfall	3 906
Diverse arbeid med elektrisk anlegg	1 861
Brannvarslingsanlegg	16 891
Egenadel forsikringskade	10 000
Reparert postsonelås	2 531
Reparert hull i vegg oppgang	2 688
Sum	53 266

Note 2 - Forsikringspremie:

Hussoppforsikring	6 521
Gjensidige polisenr 56104232	
Årets premie	78 690
Sum	85 211

Note 3 - Annen egenkapital:

Annen egenkapital 01.01	-291 061
Årets resultat	28 378
Sum	-262 683

Note 4 - Avsatt styrehonorar/lønn vaktmester:

Avsatt styrehonorar	50 000
Avsatt lønn vaktmester	20 000
Avsatt arbeidgiveravgift	9 870
Sum	79 870

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 4 pages before this page
Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 4 sider før denne side

Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

SAMEIET SARPSBORG GT 7

Budsjett	2025	(Res. 2024)
<u>Inntekter:</u>		
Fellesutgifter inkl økn. 5 % fra 1/7	503,156	468,546
Diverse inntekt	0	7,267
Felleshusets andel av kommunale avg.	<u>15,056</u>	<u>13,509</u>
Sum driftsinntekter	<u>518,212</u>	<u>489,322</u>
 <u>Utgifter</u>		
Styrehonorar	10,000	10,000
Arbeidsgiveravgift	1,410	1,410
Strøm	20,000	14,236
Offentlige avgifter	188,200	168,866
Internett	38,000	36,384
Diverse kostnader	2,500	2,130
Drift og Vedlikehold	100,000	53,266
Forretningsfører	28,644	27,944
Vaktmester	30,000	29,872
Forsikringspremie	92,000	85,211
Bankomkostninger	<u>4,500</u>	<u>4,664</u>
Sum driftsutgifter	<u>515,254</u>	<u>433,983</u>
 Driftsresultat	 <u>2,958</u>	 <u>55,339</u>
 <u>Finansinntekter/Finansutgifter:</u>		
Renteutgifter	26,400	29,437
Renteinntekter	<u>1,170</u>	<u>2,476</u>
Sum Finansinntekter/Finansutgifter	<u>-25,230</u>	<u>-26,961</u>
 ÅRSRESULTAT	 <u>-22,272</u>	 <u>28,378</u>
 Avdrag ca.	 45,000	

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET SARPSBORGS GT. 7

Ordinært årsmøte i Sameiet Sarpsborgsgt 7 ble avholdt tirsdag den 27/5 2025 kl. 17.00 hos Anders Haugseth i Sarpsborgsgt. 7.

Følgende ble behandlet i henhold til innkalling:

1. Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse

Snr.:	Navn:	Til stede:	Representert:
1	Anders Haugseth	X	
2	Sindre Molegoda	X	
3	Elisabeth Tefre Lunde	X	
4	Ginta Solyte		
5	Stian Simenstad Ida Marie Bjørklund	X	
6	Camilla Stang	X	
7	Petter Bjerregaard Molaug	X	
8	Kristine Amundsen Wold Øi Thomas Øi	X	

Med dette var 7 av 8 seksjonseiere til stede.
Fra forretningsfører møtte Svein Johannessen

b) Valg av møteleder

Svein Johannessen ble valgt.

c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen

Svein Johannessen valgt til sekretær og Sindre Molegoda ble valgt til å medundertegne protokollen.

d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

Det var ingen kommentarer til innkalling og dagsorden så møtet ble erklært for lovlig satt.

2. Årsoppgjøret for 2024

a) Styrets årsrapport

Styrets årsrapport ble gjennomgått.

VEDTAK: Styrets årsrapport ble tatt til etterretning.

b) Regnskap

VEDTAK: Regnskapet ble godkjent.

3. Innmeldte saker fra Styret:

- Brannsikkerhet i sameiet, bestilling av teknisk tredjepartsvurdering må gjøres i løpet av 2025. Det utarbeides ut ifra dette en plan som må følges og kan gjøres over flere år. Noen punkter må nok gjøres fortere enn andre punkter.

4. Innmeldte saker fra Elisabeth Tefre Lunde:

- a) Det var snakk om å skifte vinduer på sist årsmøte. Jeg vil foreslå å utsette å skifte vinduer. Før vinduer skiftes må det undersøkes om det er andre utbedringer som kan gjøres som å sette inn nye tetningslister eller skifte glass i rammene. Så er vi nødt til å ha ventiler i vinduene. Vi har en gammel bygning som ikke har ventilasjon. Bygningen blir altfor tett med nye tette vinduer uten ventiler.
Fra årsmøtet ble det anbefalt å skifte tetningslistene på vinduene. Utskifting av vinduer tas opp til vurdering igjen til neste år.
- b) Slik jeg ser det er det mest nødvendig å skifte vinduene i gangen. Vinduene der er enkle, og de er ferd med å råtne. Det er kaldt i gangen om vinteren. Ved lange kuldeperioder er det fare for at vannet i rørene fryser. Ved å skifte til nye vinduer i gangen kan det ha en positiv effekt også på varmen i leilighetene.
Årsmøtet ber styret om å følge opp dette, men at man håper å kunne ta dette sammen med skifte av vinduer i hele bygget. Styret sjekker om det kan gjøres noe midlertidig vedlikehold i år.
- c) Jeg mener vaktmester ikke utfører de oppgavene de har godt nok. Plenen er lang og ujevnt etter klipping. Kosting i bakgården var dårlig utført og det ble ikke kostet bak søppelkassene. Jeg trodde vaktmester skulle gjøre ren søppelkassene årlig, men det blir ikke gjort.
Årsmøtet ber styret om å følge opp dette.
- d) Ting på fellesarealet må fjernes.
Det arbeides med å få dette bort, det skal holdes ryddig og rent i fellesarealet. Styret følger opp at det ikke blir overfylt. Det er ikke behov for større boder p.t.

5. Budsjett

Budsjettet ble gjennomgått. Fellesutgiftene økes med 5% fra 1. juli. Styret ser på om gammel avsetning av honorarer kan inntektsføres.

VEDTAK: Budsjettet ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

a) Styreleder

VEDTAK: Anders Haugseth ble valgt for 1 år.

b) Styremedlemmer og varamedlem

VEDTAK: Kristina Wold og Camilla Stang valgt som styremedlemmer og Magnus W. Molaug valgt som varamedlem. Alle for 1 år.

c) Representant fra sameiet til Stallen

VEDTAK: Petter Bjerregaard Molaug. Petter informerte kort om status fra Stallen.

Svein Johannessen
Møteleder

Sindre Molegoda
Protokollvitne

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

S A M E I E V E D T E K T E R

for

Sameiet Sarpsborggaten 7 i Oslo

(Vedtatt i konstituerende møte 11. juni 1984)

§ 1.

Sameiets navn er Sameiet Sarpsborggaten 7.

Eiendommen gnr. 222, bnr. 165, Sarpsborggaten 7 i Oslo, ligger i sameie mellom eierne av de 8 eierseksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes areal.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker i det.

§ 2.

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til § 3. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlige etter sameiebrøkene, jfr. eierseksjonslovens § 14.

Som sikkerhet for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet utsteder den enkelte sameier en pantobligasjon til sameiet med pant i seksjonen og prioritet etter 85% av lånetakst over seksjonen til enhver tid. Sikkerhetsbeløpene er fastsatt etter sameiebrøkene.

§ 3.

Alle fellesutgifter såsom ytre vedlikehold av bygning og vedlikehold av fellesarealer, utgifter til forsikring, vann- og kloakkavgifter og andre offentlige avgifter etc fordeles mellom seksjonseiere i forhold til sameiebrøken. Seksjonseiere som bruker seksjonene på en slik måte at premien forhøyes må selv betale merutgiften.

§ 4.

Vedlikeholdsfond.

Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkrevning av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Videre skal sameiestyret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes på grunnlag av sameiebrøkene.

§ 5.

Voldgift.

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SARPSBORGATA 7

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 22.00 til 08.00.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å hode luftkanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse.

Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av balkonger

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne.

Balkonger eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

5. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Gjenstander kan midlertidig plasseres på fellesarealet på loft eller kjeller ifb. med oppussing eller andre spesielle situasjoner. Man må da informere styret, merke gjenstandene med navn og sørge for at gjenstandene ikke står i veien for at andre kan benytte loftet.

Man må aldri plasseres gjenstander inntil pipeløpene da dette øker brannfare i sameiet.

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

6. Søppel

Søppel skal sorteres slik:

Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere.

Papir/papp og plast legges i respektive kasser/sekker.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

7. Trappevask

Alle seksjonseiere har ansvar for å vaske trappeoppgangen etter oppsatt plan som henger på tavla i 1. etasje. Har man ikke selv anledning til å vaske jevnlig har man selv ansvar for å leie inn vaskehjelp.

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

9. Dugnad

Siden vi har et lite sameie er det ønskelig at alle beboere deltar på dugnad vår og høst. Om man ikke har anledning til å stille på selve dugnadsdagen kan man få tildelt oppgaver man kan gjøre senere.

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

11. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

AVTALE
mellom
Oslo kommune
og

Borgny Stoltenberg og Anna Kristensen v/adv. Jens Dedichen, eier
av Sarpsborggt. 7.

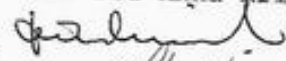
1. Eier av Sarpsborggt. 7, gnr. 222, bnr. 165 i Oslo, stiller eiendommens bakbygning som er vist på nedenstående kart, til fri disposisjon for Oslo kommune v/boligdirektøren for gjennomføring av utlegging til felleslokale for beboerne i kvartalet avgrenset av Sarpsborggate, Maridalsvien, Kongsberggate, Bergensgate. Bygningen stilles til kommunes disposisjon pr. 1.6.1984, fri for leietakere og andre heftelser.
2. Eier av Sarpsborggt. 7 frasier seg all disposisjonsrett over nevnte bygning og kan ikke kreve bygningen revet.
3. Oslo kommune utbetaler eier av Sarpsborggt. 7 en engangserstatning stor kr. 140.000,- for fraskrivelsen av disposisjonsretten.
4. Denne avtale forutsetter, for å være bindene for Oslo kommune, at
 - a) det ytes tilskudd fra Husbanken til erstatning og utbedring av bygningen,
 - b) det velges et kvartalsstyre som skal stå for forvaltning, drift og vedlikehold av bygningen etter nærmere avtale med Oslo kommune.

Avtalen er ikke bindende dersom disse forutsetninger ikke er innfridd innen 1.6.1984.

5. Denne avtale skal tinglyses på eiendommen og kan bare slettes av Oslo kommune v/boligdirektøren.
6. 8% av eiendommens skatter og avgifter skal dekkes av driften av bygningen, jfr. pkt. 4.b)

For fru Anna Kristensen's
dødsbo:

Oslo kommune
Boligetaten


Borgny Stoltenberg


Halvor Bræver

Det bekreftes at underskriverne som er over 18 år, har underskrevet dette dokument i mitt nærvær.


Eivind Hovshov
Advokat



Lånedetaljer

Informasjon

Resterende gjeld: 310.604,03
 Utbetalt lånebeløp: 1.263.000,00
 Lånetaker: SARPSBORGSGATA 7
 Lånenummer: 1213.33.35607
 Lånetype: ANNUITET MV
 Antall forfall pr. år: 12
 Bevilget lånebeløp: 1.263.000,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 6,90% (på hele beløpet)
 Reell innfrielsesdato: 15.05.2031
 Trekkes fra konto: 7077.05.21783
 Neste forfall 15.05.2026: 6.122,00

Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 61
 Terminbeløp: 373.442,54
 Avdrag: 310.604,03

Renter: 58.568,51
 Gebyr: 4.270,00

Detaljer t.o.m. 2027

Termin	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
15.05.26	6.122,00	4.290,49	1.761,51	70,00	306.313,54
15.06.26	6.122,00	4.256,92	1.795,08	70,00	302.056,62
15.07.26	6.122,00	4.338,97	1.713,03	70,00	297.717,65
15.08.26	6.122,00	4.307,29	1.744,71	70,00	293.410,36
15.09.26	6.122,00	4.332,53	1.719,47	70,00	289.077,83
15.10.26	6.122,00	4.412,57	1.639,43	70,00	284.665,26
15.11.26	6.122,00	4.383,78	1.668,22	70,00	280.281,48
15.12.26	6.122,00	4.462,46	1.589,54	70,00	275.819,02
15.01.27	6.122,00	4.435,62	1.616,38	70,00	271.383,40
15.02.27	6.122,00	4.461,62	1.590,38	70,00	266.921,78
15.03.27	6.122,00	4.639,14	1.412,86	70,00	262.282,64
15.04.27	6.122,00	4.514,95	1.537,05	70,00	257.767,69
15.05.27	6.122,00	4.590,14	1.461,86	70,00	253.177,55
15.06.27	6.122,00	4.568,31	1.483,69	70,00	248.609,24
15.07.27	6.122,00	4.642,08	1.409,92	70,00	243.967,16
15.08.27	6.122,00	4.622,29	1.429,71	70,00	239.344,87
15.09.27	6.122,00	4.649,37	1.402,63	70,00	234.695,50
15.10.27	6.122,00	4.720,99	1.331,01	70,00	229.974,51
15.11.27	6.122,00	4.704,29	1.347,71	70,00	225.270,22
15.12.27	6.122,00	4.774,44	1.277,56	70,00	220.495,78

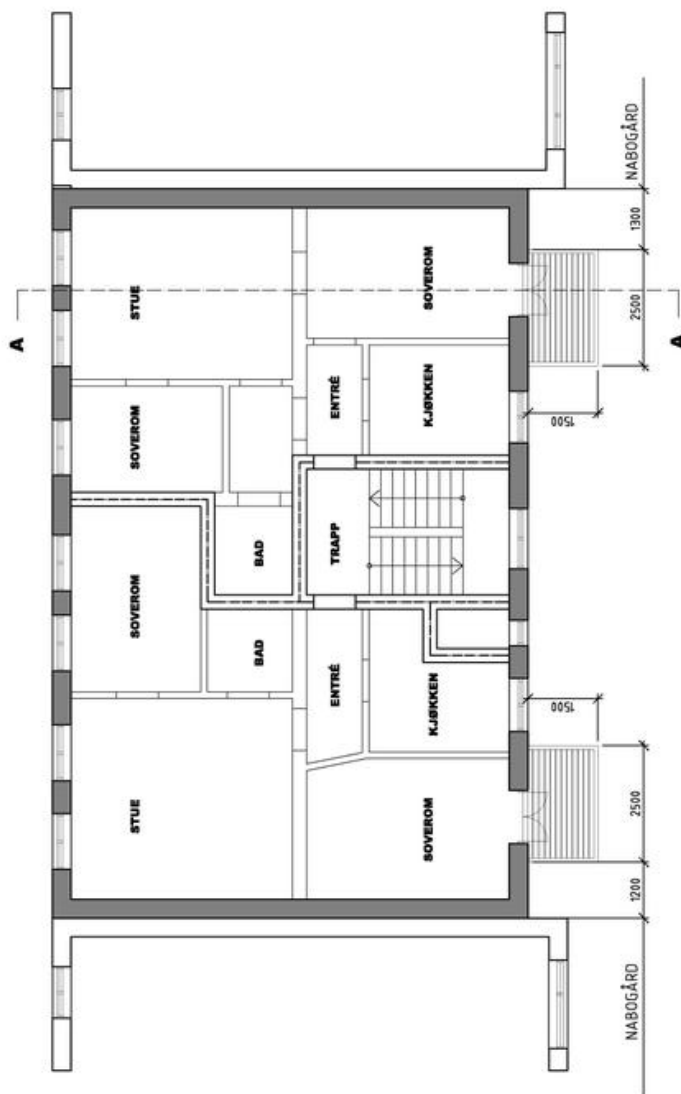
Sum per år for resten av lånet

26.04.2026, 09:58

[dnb.no/ps/dnb-wrapper/apps/nbb/kundeforhold/laandetalj.print?kontekstId=MCTX11--12133335607&objId=12133335607&plan=1,2](https://www.dnb.no/ps/dnb-wrapper/apps/nbb/kundeforhold/laandetalj.print?kontekstId=MCTX11--12133335607&objId=12133335607&plan=1,2)

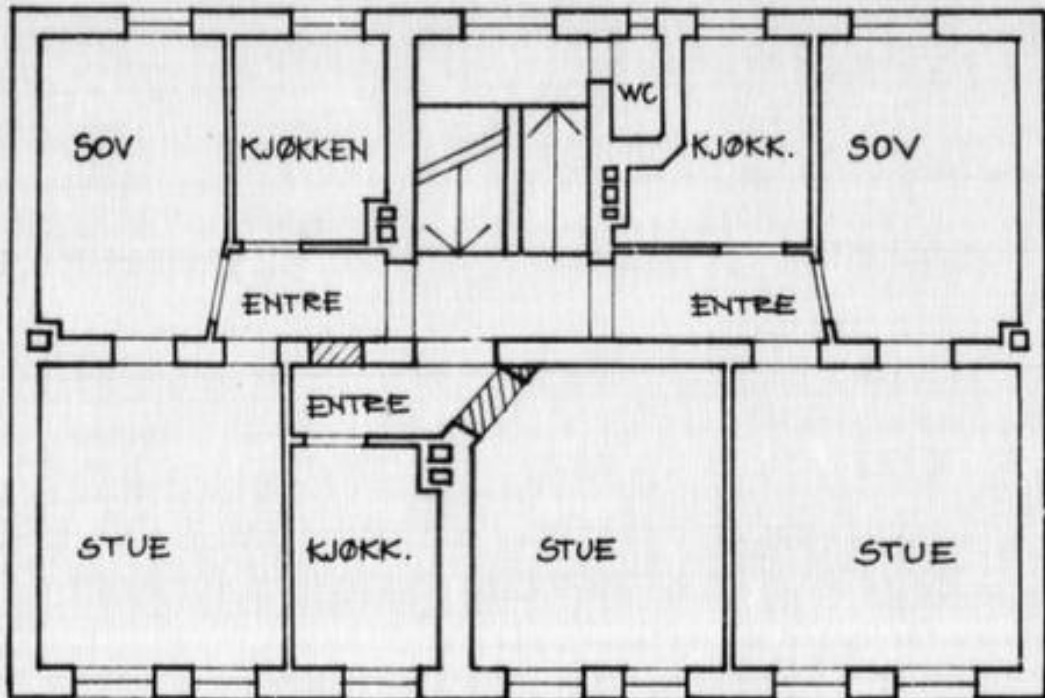
År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2028	73.464,00	59.257,39	13.366,61	840,00	161.238,39
2029	73.464,00	63.485,67	9.138,33	840,00	97.752,72
2030	73.464,00	68.005,88	4.618,12	840,00	29.746,84
2031	30.610,54	29.746,84	513,70	350,00	0,00

Utskrift: 26.04.2026 09:58:15

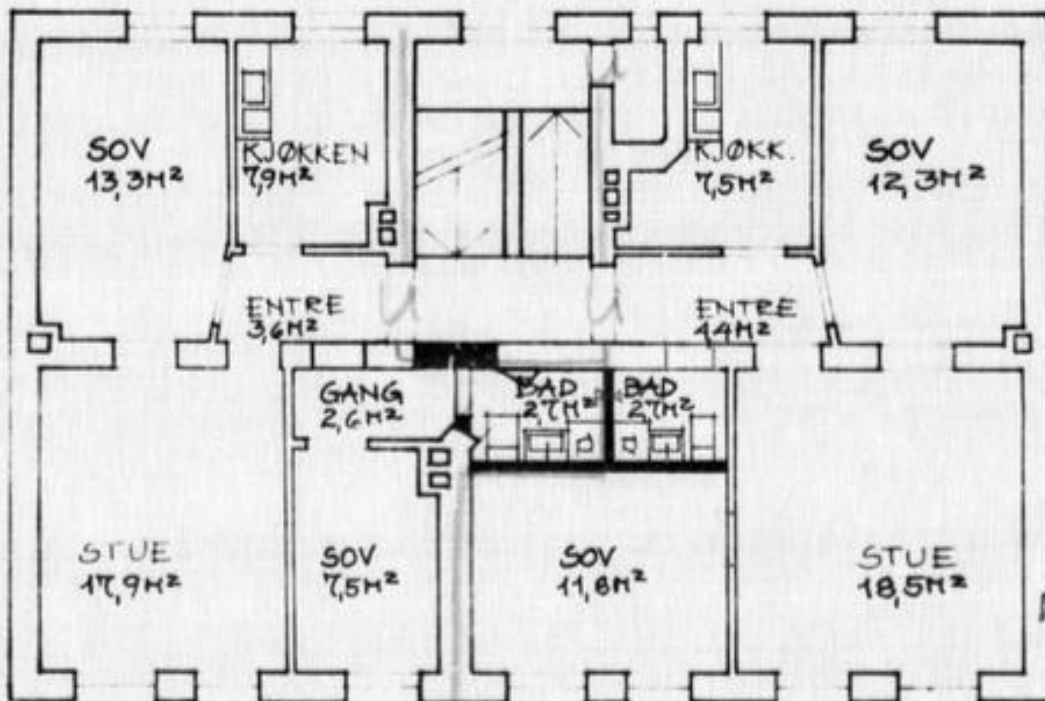


Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.
SARPSBORG GATA 7			
NY SITUASJON PLAN ETG 4			
Prosjekt	Byggherrens	Arkitekt	Byggherrens
Organisator	Byggherrens	Byggherrens	Byggherrens
18.06.2018	ALF	B-team FG	1:100
Byggherrens	Byggherrens	Byggherrens	Byggherrens
B1816-03	Byggherrens	Byggherrens	Byggherrens
Byggherrens	Byggherrens	Byggherrens	Byggherrens
Byggeseknasdetegninger			Byggherrens





2., 3. OG 4. ETASJE (FOR)



2., 3. OG 4. ETASJE (ENTER)

ARMST BETONG AS
 Byggeteknik
 N. Nørrevej 98 Øst T.

(1)

ANMELDELSE.

Tegning

N.D.



Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. vænkklosetter

på matr.nr. 7 Sarpsborggaten

Innlevert 9. des. 1936. Attestert _____

Ferdig attestert 28.6.1937

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 10-12-1936

Chruasius

GM/VW.

Ad: 7 Sarpsborggaten, inr. 3142/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Det må innrettes 6 stk. W.C. (se forslag blått merket bl. 1). Forøvrig må de gjeldende regler for innredning av W.C. rum følges.

Oslo helseråd den 15. desember 1936.

Efter bemyndigelse

16 DEC 1936

Nil Eini

*Med. til innstilling
Oslo 17/12.36.
Chruasius*

Gjinsten

1997. Ind og v.a. i 1.-3. etg. 1000.

Skrytburgade 1		83/3193
----------------	--	---------

Modtager

Jens Nielsen,
Fr. Skovvej plads 4,

6410 Sønder

Modtager

Ing. P. Andersen,
Kb. Torvegade 28

6450 Sønder

20/10

22. august 1964.

For tryktryk, og for ind og v.a. Fordigital og skrytburgade 1000. Ind og v.a. i 1.-3. etg. 1000.

For Fordigital

Per Skovgaard

Ind og v.a. i 1.-3. etg. 1000. Ind og v.a. i 1.-3. etg. 1000. Ind og v.a. i 1.-3. etg. 1000.

442.89

446
496
72

I

Abendliche
Sicherung
+ Sicherung

Expeditions-Dokument

Ordnung: Träningshus
Post-Nr.: 7 Svanborg lands
Datum: 27 Oktober 1898 Abreise: 14^{te} Decebr 1898

Ordnung Nr. 1111. Bestiringsplanen og Opdragsplanen med Afsending om at optage det, der ved Høysa i Grønland Maat. No., Grønland og Næstherhede. Tilgængelighedsplanen eller postbrevsde Notiserne i a. v. af navn af bestyrer.

København den 27 Oktober 1898
O. Nylke Høstkommanden

1898

Tale og beretning
den 27/10 - 98
Agarum

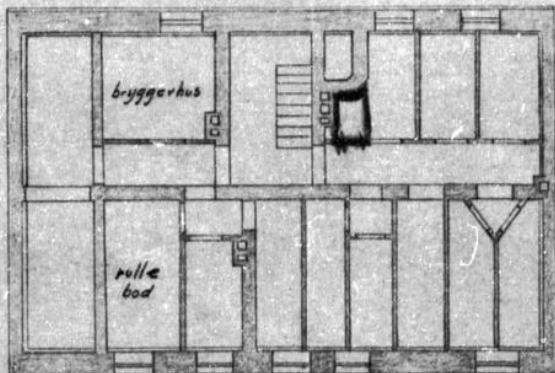
1898

Juden Bredde og Høysa i Grønland
den 27/10 98
Agarum

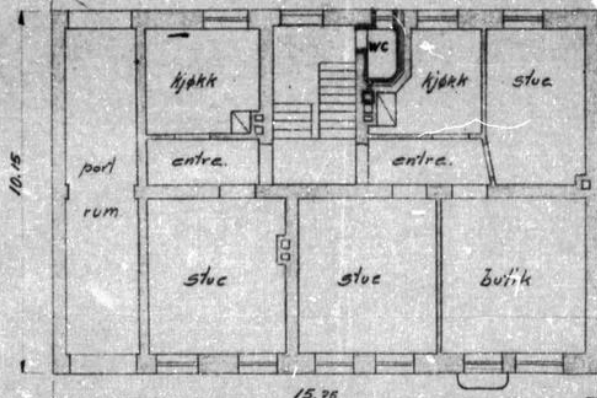
Ordnung der arde Tvedtidskommissionen
København den 14^{te} December 1898
O. Nylke Høstkommanden

Konstateres over Konstanten af den og omvendt
konstanten for muligheden af at træffe beslutninger lige
med omhyggelse af omhyggelse i Høstkommanden

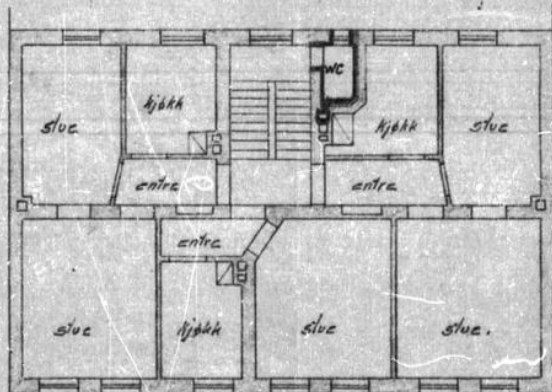
NEDFOTOGRAFERT-19 X



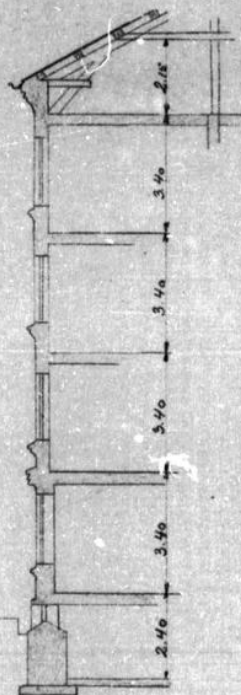
Kjelderveplan



1ste etage



2den, 3den & 4de etage.



Sarpsborgsgt 7.

Vandclosetinstallasjon

1/1:100

Nov 1936.

95.

BYGGESKILDING,

(Innlevertes i 3 eksemplarer, helst maskinskrivet).

Til Oslo Bygningråd.

I henhold til bygninglovens § 131 og overensstemmende med vedlagte ...stn. tegningen, byggeskrivelse og konstruksjonsberegninger vedles herved byggeskildring som skissert tilført

på **Sarpsborg-** gate nr. 7 bakbygning
g.nr. 5.nr. 400011

skildring og svarskrivende vedlegg.
Innlevertes 2 eksempl.

Arbeidsplan 1951

Forendring og innretning av tidligere stillingsplan til leger med heving av tak.

Vi viser til tidligere godkjent anmeldelse og søker herved om tillatelse til samtidig å heve taket ca. 1 m. i den del som vender mot Sarpsborgg. 7, mere på ytterkanten og sette inn 3 nye vinduer. Mot Kongsbergg. 14 bibeholdes den nuværende takhøyde.

Takst skissenes herved i den ene ende for å få en sammenheng på hele loftet. Dessuten viser det sig at det gamle tak er forsterket og legges om med ny pålasterkning. Det blir således på den berørte opplyst tak og det vil derfor være en fordel samtidig å konstruere nytt tak og hermed i løse sig, skissenes innretning av klosettene som vist på vedl. tegninger.

Det søkes	i skildringen
Bygninglovens § 131	1
Byggeskriftens § 1	32
(vedlegg) 1	135
Byggeskriftens § 1	
Byggeskriftens § 1	

Skildringen søker er varslet under henvisning til § 131, 3e

Oslo, den 1/8-1951.

Arbeidsplan
nr. 1-1951
nr. *Anders Brath*

Arbeidsplan
nr. *Anders Brath*
nr. 1-1951
nr. 1-1951
nr. 1-1951

Order No. **Delopping av Lager 111 (Kvarnbygatan)**

Order till Fordigattest

Order No.	Order Date	Expiry Date
Fordigattest 1		04/1981

Order
Gåse som. Helsingfors
Skenskiöld II
0453 0800 8

Customer
A/O Siv. Ing. Helge Schjerve,
Entreprenör Konsulting
P.O. 1278 - Vika
0111 0800 1

Order
11. oktober 1980

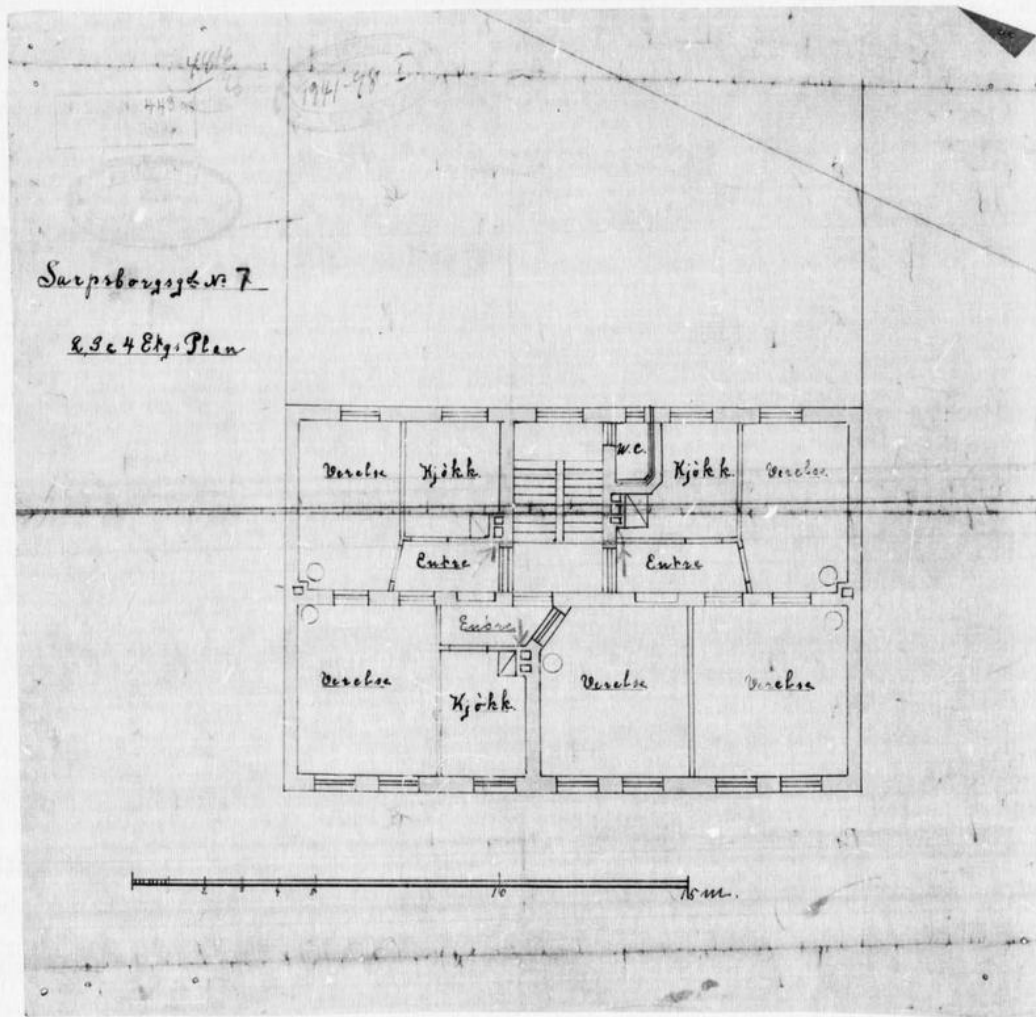
The customer is responsible for the correctness of the data and for the validity and transfer of the signature on the order.

For: **Helsingfors**



Tor N. Einarsson


Fordigattest utstämde av Helsingfors Kraft och Värmeverk AB som ett av gälden. Alla förordningar och bestämmelser gäller som vanligt.

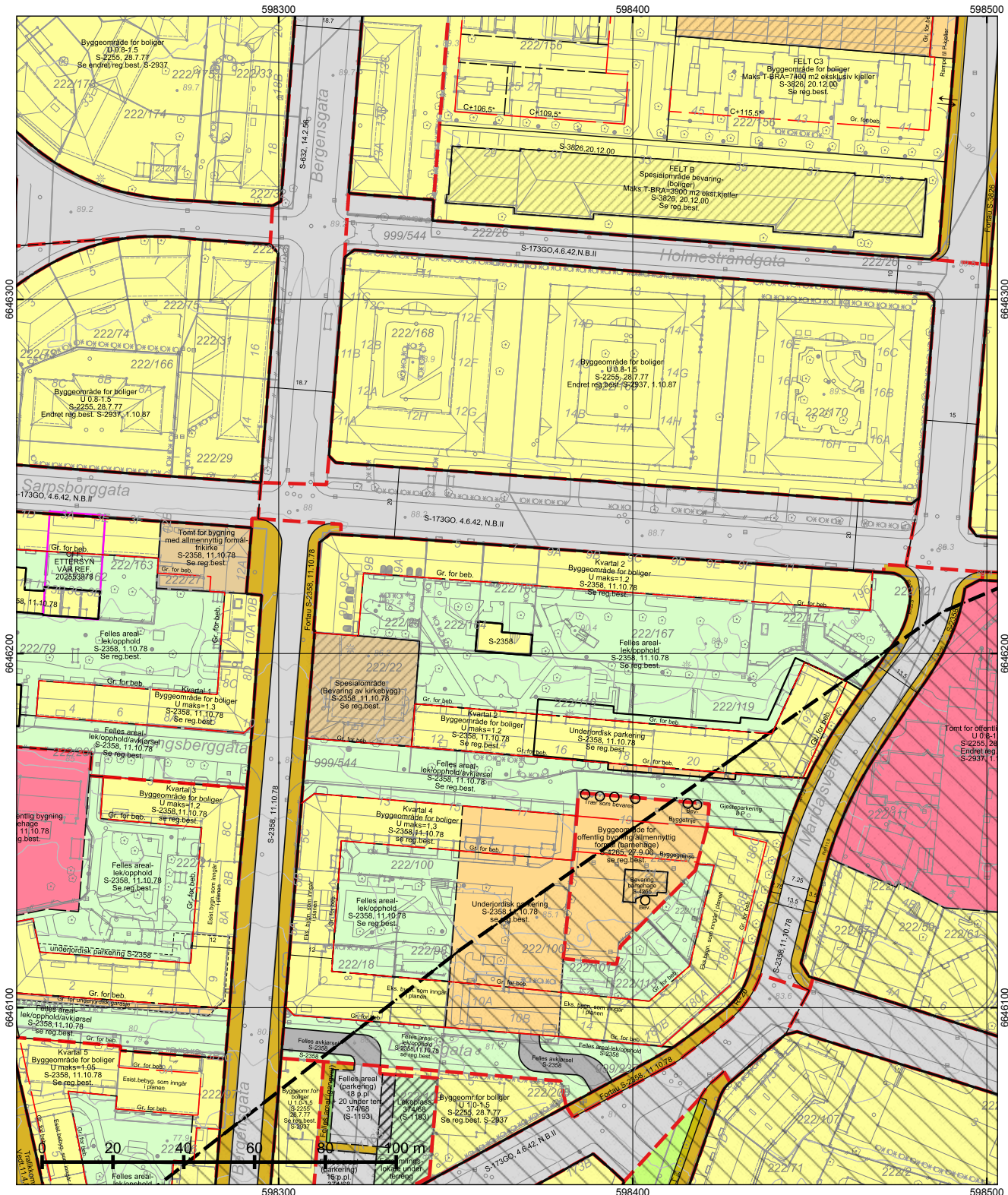




*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 27.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for : Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 156763/ 86531390</p> <p>Adresse: Sarpborggata 7</p> <p>Gnr/Bnr: 222/165</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 27.04.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

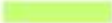



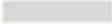
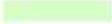







































Originalformat: A3

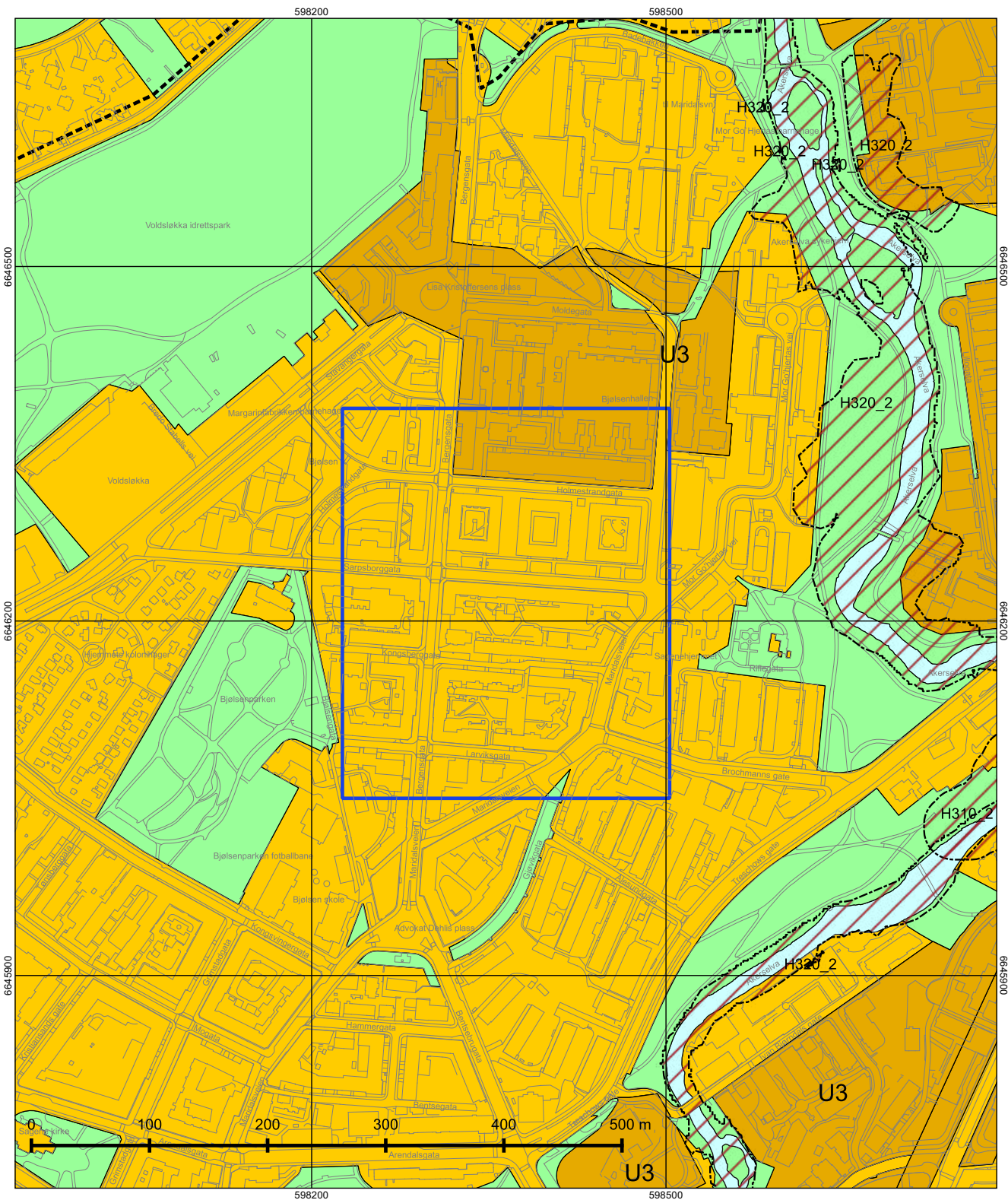
Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 156763/ 86531390	Deres ref.:
Adresse: Sarsborggata 7	Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/165	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Inn-/utkjøring
	70 - Felles avkjørsel		Eksisterende tre som skal bevares
	71 - Felles parkering		
	72 - Felles lekeareal		
	73 - Felles gangareal		
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	77 - Annet fellesareal		
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	149 - Offentlig/allmenntilleg		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		
	170 - Privat institusjon		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	335 - Torg		
	1541 - Vannforsyningsanlegg		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	666 - Spesialområde bevaring allmenntilleg		
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmenntilleg		
	RbBevaringGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Piangrense (gammel lov)		
	Piangrense (ny lov)		
	Grense for bebyggelse		
	Byggegrense		
	Bygningens avgrensning i beb. plan		
	Underjordisk anlegg		
	Bebyggelse som inngår i planen		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 27.04.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 156763/86531390

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



S-2358

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for kvartalene Bjølsengata - Sarpsborggata - Maridalsveien - Larviksgata - Berg- enggata - Advokat Dehlis Plass på Bjølsen.

Vedtaksdato: 11.10.1978

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197801418](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Bydel 4

Knytning(er) mot andre planer: V110488, V221292

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR KVARTALENE AVGRENSET AV BJØLSENGATA - SARPSBORGATA - MARIDALSVEIEN - LARVIKSGATA - BERGENSGATA - ADVOKAT DEHLIS Plass På BJØLSEN, OSLO KOMMUNE.

- § 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Maksimale utnyttelsesgrader for hvert kvartal er angitt på planen. Utnyttelsesgraden U, er brutto golvareal dividert med brutto grunnareal for hvert kvartal regnet til midt gate. Den maksimale u-grad for hele reguleringsområdet er 1,2.
- § 3. Innenfor grense for bebyggelse kan oppføres nybygg i maks. 5 etasjer inkludert underetasje. Det kan i tillegg tillates leiligheter på loft hvis dette ikke medfører heving av hovedgesims utover det maksimale antall etasjer. Bebyggelsen tilpasses eksisterende bebyggelse i takform, materialbruk og utforming. Maks. byggedybde er 11 meter. Balkong og heis er her ikke medregnet og må ikke utgjøre mer enn 2/3 av fasadens lengde.
- § 4. I 1. etasje/underetasje ut mot Bergensgata kan innpasses butikker, maks. 500 m². I 1. etasje/underetasje ut mot Maridalsveien i kvartal 2 kan avsettes inntil 500 m² i næringsareal (småindustri).
- § 5. Arealer/lokaler som i dag benyttes til næringsvirksomhet skal fortsatt kunne brukes til slik virksomhet innenfor boligområdet, hvis denne bruken ikke er til ulempe for bomiljøet. Vesentlig endring av eksisterende virksomhet i disse lokalene, kan ikke finne sted uten bygningsrådets godkjenning.
- § 6.
- Den på planen viste tomt for allmennyttig formål skal nyttes til frikirkevirksomhet.
 - I det på viste bevaringsområde skal eksisterende kirkebygg nyttes som misjonskirke.
- § 7. Nødvendig parkering for planområdet skal løses i 3 bolig- parkeringsanlegg under terreng i kvartal 2, 3 og 4 som vist på plankartet. Disse er felles for hele planområdet. Følgende parkeringsnorm skal gjelde:
- | | |
|---|---|
| Rehabiliterte og eksisterende boliger: | Eksisterende antall biler:
+ 0,1 pr. leilighet. |
| <u>Nye boliger</u> | |
| 2 rom | 0,5 plass pr. leilighet |
| 3 rom og større | 0,8 plass pr. leilighet |
| Besøksparkering (for alle typer boliger) | 0,1 plass pr. leilighet, forutsettes dekket på gategrunn. |
| Spesialboliger (trygdeboliger etc.) og andre typer kategori boliger | 0,2 plass pr. leilighet (inkl. besøk). |
- § 8. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av eiendommene i henhold til paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo kommune.

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.

Eksklusivt
for Nordviks
kunder



Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persiener 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Sarpborggata 7 0468 OSLO
 Matrikkel: Gnr 222, bnr 165, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
 + offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
 jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

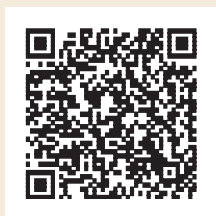
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Jonas Johansson Dahlén

Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
j.dahlen@nordvikbolig.no
982 55 528