

Sarpsborggata 14G



Velkommen til

Sarpsborggata 14G



Salgsoppgaven produsert 27. mars 2025

Sagene - Torshov

Innbydende 2-roms - Flott og veletablert bakgård - Bad fra 2020 - Peis - Varmtvann inkl. - God takhøyde med rosett

Prisantydning	5 200 000,-
Fellesgjeld	273 739,-
Omkostninger	148 570,-
Totalpris	5 622 309,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 256,-
BRA-i	53 kvm
Totalt BRA	63 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1917
Megler	Jonas Johansson Dahlén
Telefon	982 55 528
E-post	j.dahlen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Jonas Dahlén har gleden av å presentere denne gjennomgående og flotte 2-roms med god takhøyde og eikeparkett fra 2018 på attraktive Bjølsen! Her bor du trygt og godt i et veletablert sameie med parklignende bakgård, men samtidig sentralt med alt du trenger av fasiliteter.

- Leiligheten ble i stor grad pusset opp i 2018 og 2020, og oppleves som velholdt og moderne. Her er det mange fine detaljer som rosett i taket, peis og murstein som kommer frem fra en av veggene. Rommene er store og arealeffektive, her er det bare å flytte rett inn!

- -Kjøkken fra 2018
- -Stor bod på 10 kvm
- -Varmtvann inkludert
- -Eikeparkett fra 2018
- -Nyoppusset bad i 2020
- -God takhøyde - målt til ca. 2,7 meter
- -Varmekabler i stue, kjøkken og entré
- -Nydelige detaljer med heltre eikespiler i tak fra 2019

- Velkommen!

Arealer og innhold

BRA-i:	53 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	63 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 53 kvm.
Total BRA: 53 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm.
Total BRA: 10 kvm.



Forklaring av bilde/rommet















Informasjon

Sarpsborggata 14G

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0127/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Sarpsborggata 14G, 0468 OSLO
Gnr 222, bnr 169, snr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Jørgen Aamodt

Kjøpesum og omkostninger
5 200 000,- (Prisantydning)
273 739,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 473 739,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
136 820,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
138 170,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
148 570,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
5 611 909,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
5 622 309,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1917

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 63 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 53 kvm.

Total BRA: 53 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm.
Total BRA: 10 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i første etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, soverom, bad og separat toalett. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 10 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Stue:
Stuen er lys og luftig med gode lysinnslipp gjennom et stort vindu. Her er det rosett i taket, en peis som sørger for en koselig atmosfære på høstkveldene og et nydelig gulv av en-stavs eikeparkett. Veggene er malte i en lun farge og det er godt med plass til sofa, sofabord, tv-møblement og spisegruppe!

Kjøkken:
Dette lekre kjøkkenet er fra IKEA og ble byttet ut i 2018. Kjøkkeninnredningen har lys under overskap med laminert benkeplate og kum med ettgreps blandebatteri. Kullfiltervifte over integrert koketopp, integrert ovn, integrert mikro, integrert kjøl/frys og integrert oppvaskmaskin.

Bad og separat toalettrom:
Badet og toalettrommet ble pusset opp i 2020. Det er fliser på gulv og vegger og har herlig gulvvarme. Innredningen på bad fremstår med dusjplass med dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Romslig soverom med stort garderobeskap med vindu som er vendt ut mot en rolig og frodig bakgård. Rommet er malt i behagelig farge og har perfekt plass til dobbeltseng.

Entré:
Velkommen inn! Her er det deilige varmekabler i gulvet og god plass til oppbevaring av yttertøy! Callinganlegg

Overflater:
Gulv: En-stavs eikeparkett, samt fliser på bad
Vegger: Malte flater, samt fliser på bad
Himling: Malte flater i himling. Eikespiler og downlights med dimmer på badet.
Takhøyden er målt til ca. 2,68 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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

- 2025 Modernisering: Elektriske anlegg kontrollert av Elektroide AS og funnet i orden.
- 2020 Modernisering: Badet ble totalrenovert i regi av sameiet i 2020. Arbeidet ble utført av Sans Bygg AS som ansvarlig hovedentreprenør.
- 2019/2020 Modernisering: Møbelsnekker monterte eikespiler i taket samt ny belysning
- 2018 Modernisering: Nytt kjøkken fra Ikea
Ny belysning i stuen og på kjøkken samt soverom
Installert varme kabler i stue, kjøkken og gang
Lagt nytt gulv. En-stavs eikeparket
Modernisering: Oppgradering av det elektriske anlegget i leiligheten. Det er trukket nye ledninger på kjøkken, stue og soverom samt nye stikkontakter, arbeidet er utført av Elektroide AS.
Modernisering Det som er gjort i regi av sameiet de siste årene:
- 2020-21: Maling av oppganger
- 2020: Rehabilitering av bakgård
- 2019-20: Soilrørrehabilitering med nye bad
- 2019: Nytt forsyningsanlegg for strøm til gården/leiligheter
- 2018-19: Nytt tak med varmekabler og nye snøfangere. Brannsikring av fellesarealer. Bytte av innmat sikringsskap
- 2017: Fornying av bunn- og uttrekksledninger
- 2017: Nye boder og nytt ventilasjonsanlegg i kjelleren
- 2016: Radonmålinger i alle leiligheter i 1. etasje. Ny drenering – både på utsiden og inne i gården. Klimamessig oppgradering av kjelleren, inkludert ventilasjonsanlegg 2015: Nytt nedgravd avfallsanlegg – felles med Sarpsborggata 16. Utført av Steinbakken entreprenør AS
- 2014: Midlertidig løsning: Montert fallrør fra takrennene for å føre vannet ut fra bygningskroppen
- 2013: Rehabilitert pipeløp og skorsteiner. Montert to lufteluker, til-luft i alle boenheter. Pusset og malt fasader. Malt alle vinduskarmer utvendig. Startet av Murmester Tommy Richter & Co AS i 2012 og fullført i 2013 av Wettergren AS
- 2012: Oppgradert og malt alle trapperom
- 2011: Installert nye portåpnere og skiftet ut til sparelamper i alle oppganger
- 2009: Installert nytt brannvarslingsanlegg i alle fellesrom tilkoblet alarmsentral.

Alt Arbeid over er utført i regi av sameiet, utførende firma er skrevet der det er kjent

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Beskrivelse: Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i regi av sameiet i 2020. Arbeidet ble utført av Sansbygg AS som ansvarlig hovedentreprenør.
- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Beskrivelse: Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sansbygg AS

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Beskrivelse: Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sansbygg AS - badet ble totalrenovert i 2020.
- 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
Beskrivelse: Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hva er gjort i sameiet de siste årene: 2020-21: Maling av oppganger 2020: Rehabilitering av bakgård 2019-20: Soilrørrehabilitering med nye bad 2019: Nytt forsyningsanlegg for strøm til gården/leiligheter 2018-19: Nytt tak med varmekabler og nye snøfangere. Brannsikring av fellesarealer. Bytte av innmat sikringsskap 2017: Fornying av bunn- og uttrekksledninger 2017:Nye boder og nytt ventilasjonsanlegg i kjelleren 2016: Radonmålinger i alle leiligheter i 1. etasje. Ny drenering – både på utsiden og inne i gården. Klimamessig oppgradering av kjelleren, inkludert ventilasjonsanlegg 2015: Nytt nedgravd avfallsanlegg – felles med Sarpsborggata 16. Utført av Steinbakken entreprenør AS 2014: Midlertidig løsning: montert fallrør fra takrennene for å føre vannet ut fra bygningskroppen 2013: Rehabilitert pipeløp og skorsteiner. Montert to lufteluker, til-luft i alle boenheter. Pusset og malt fasader. Malt alle vinduskarmer utvendig. Startet av Murmester Tommy Richter & Co AS i 2012 og fullført i 2013 av Wettergren AS 2012: Oppgradert og malt alle trapperom 2011: Installert nye portåpnere og skiftet ut til sparelamper i alle oppganger 2009: Installert nytt brannvarslingsanlegg i alle fellesrom tilkoblet alarmsentral Alt Arbeid over er utført i regi av sameiet, utførende firma er skrevet der det er kjent.
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Beskrivelse: Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet: Brødrene Dokken AS, drenert rundt hele bygget - både på utsiden og inne i gården, i 2016
- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Beskrivelse: Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroide AS, byttet stikkontakter og ledninger. installert varmekabler i stue, gang og kjøkken. Installert belysning i stue, kjøkken og soverom. Samt foretatt en el-inspeksjon Kampen innstalasjon AS- montert lamper i gangen Trygg Elektro as, Utført alt elektriske arbeidet i forbindelse av renovering av bad i regi av sameiet. Nytt forsyningsanlegg for strøm til gården/leiligheter i 2019 (usikkert hvilket firma, i regi av sameiet). Bytte av innmat sikringsskap 2018-2019 (usikkert hvilket firma, i regi av sameiet).
- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Beskrivelse: Kontroll utført mars, 2025 av ElektroIDE AS
- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Beskrivelse: Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fornying av bunn- og uttrekksledninger i 2017 (usikkert hvilket firma, i regi av sameiet). Soilrørrehabilitering 2019-2020 (usikkert hvilket firma, i regi av sameiet) - samtidig gjort baderomsrehabilitering.
- 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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Beskrivelse: Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbygging av loft, Bonum 2018-2020, i regi av sameiet.
- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Beskrivelse: Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt nedgravd avfallsanlegg – felles med Sarpsborggata 16, arbeidet utført i 2015 av Steinbakken Entreprenør AS, i regi av sameiet.
- 10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Beskrivelse: Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Gjennomført i alle leiligheter i 1.etasje i 2016, dokumentasjon foreligger hos styret. Foregår også radonmåling i disse dager.
- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Beskrivelse: Eventuell kommentar: Badet er totalrenovert i 2020.
- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Beskrivelse: Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport 07.02.2019 Årsak: Vannlekkasje fra 2.etg. på toalett. Årsaken var tilbakeslag av tett avløp i 2.etg. Skaden er rettet og begge badene er totalrenovert i regi av sameiet i 2020.
- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave i 2016.
- 28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja
Beskrivelse: Jeg er orientert om at det er en uenighet mellom sameiet og Bonum AS (utbygger av loftet).
- 32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskrivelse : Sameiet har planer om å montere mekanisk vifte i oppgang G. Dette for å få bedre avtrekk. Ikke avgjort når dette skal utføres.

Bygningssakkyndig

Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte

Bygget
- Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
- 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.
- Hovedkonstruksjon av skallemursvegger med utvendig pusset fasade.
- Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.
- Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Leiligheten
- Trerammer med 2-lags energiglass fra 2004

- Brann- og lydklassifisert entrédør.
- Kjellerbod på 10 kvm

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:
- Dører
TG 2 grunnet alder på entrédør. Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.
- Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Pipe og ildsted
TG 2 grunnet synligheten på pipevangene. Tiltak er ikke mulig å gjennomføre-
- Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon
- Avtrekk på kjøkken
Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.
- Overflater og konstruksjon på WC-rom
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe i stue
- Speil i gangen

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. 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. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler i hele leiligheten utenom soverommet
- Peisovn

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 379kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 256,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, kabel-tv og internett, betjening av andel fellesgjeld, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt), drift og vedlikehold.

Hvorav:

Lån/Renter 1 849,-

Felleskostnader 3 407,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 312 668,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 250 670,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sarpsborggata 14 Sameie, orgnr. 971280999

Om sameiet

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Sarpsborggata 14. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 24. august 1988. Sameiet består av 85 boligseksjoner.

Loftet ble solgt til Bonum AS i 2016 og utbygging av loftet ble ferdigstilt i løpet av 2020. Utbyggingen innebar også oppgraderinger av bygningsmassen med blant annet nytt tak og utvidet/nytt brannalarmanlegg (Elotec-anlegget). Sameiet har fortsatt krav om utbedringer av mangler etter utbyggingen, som ikke er utført. Det gjelder blant annet ventilasjon, som kommunen har konkretisert til et pålegg om avtrekksvifte over tak for oppgang G og H, hindring av at det faller snø og is fra taket og en utbedring av dreneringen. I vinter kom i tillegg en reklamasjon på manglende vinterisolering av vannrør til loftsleilighetene og mangelfull merking av stoppekraner over himling på loftet.

Forliksrådets formann og sameiets advokat har begge gitt uttrykk for at sameiet må vurdere å stevne Bonum for tingretten. Sameiet har bestilt en tredjeparts gjennomgang av brannvarslingsanlegget for en teknisk rapport som beskriver status, gjenstående mangler og utbedringsbehov, eventuelt også mulige utbedringstiltak. Den bør foreligge som grunnlag for en vurdering med advokat om eventuell stevning knyttet til dette kravet

En rettslig prosess vil koste sameiet midler som det ikke er budsjettert med for inneværende år. Styret regner med at en eventuell sak ikke vil komme for retten inneværende år. Styret legger til grunn at sameiets økonomiske situasjon tilsier en stevning ikke i seg selv vil gå ut over sameiets bæreevne innenfor budsjettet. Om det ikke dukker opp andre overraskelser av betydning, så vil derfor ikke en stevning føre til økning av felleskostnadene inneværende år. For neste år må budsjettet eventuelt ta høyde for omkostningene til rettslig forfølging av våre krav. Dette kan potensielt øke felleskostnadene.

Sameiet hadde et årsresultat på 228 078,- for 2023.

Hva er gjort i sameiet de siste årene:
2020-21: Maling av oppganger
2020: Rehabilitering av bakgård
2019-20: Soilrørrehabilitering med nye bad
2019: Nytt forsyningsanlegg for strøm til gården/leiligheter
2018-19: Nytt tak med varmekabler og nye snøfangere. Brannsikring av fellesarealer. Bytte av innmat sikringsskap
2017: Fornying av bunn- og uttrekksledninger
2016: Radonmålinger i alle leiligheter i 1. etasje. Ny drenering – både på utsiden og inne i gården. Klimamessig oppgradering av kjelleren, inkludert ventilasjonsanlegg
2015: Nytt nedgravd avfallsanlegg – felles med Sarpsborggata 16
2014: Midlertidig løsning: montert fallrør fra takrennene for å føre vannet ut fra bygningskroppen
2013: Rehabilitert pipeløp og skorsteiner. Montert to lufteluker, til-luft i alle boenheter. Pusset og malt fasader. Malt alle vinduskarmer utvendig
2012: Oppgradert og malt alle trapperom
2011: Installert nye portåpnere og skiftet ut til sparelamper i alle oppganger
2009: Installert nytt brannvarslingsanlegg i alle fellesrom tilkoblet alarmsentral

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 273 739,- pr. 31.12.2024

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207659452
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 1 277 349,00
Innfrielsesdato: 30.06.2027
Type rente: Flytende rente

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207834874
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 19 006 841,00
Innfrielsesdato: 30.11.2048
Type rente: Flytende rente

Sameiet har ikke sikringsordning.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste er overskudd på kroner 228 078. I 2024 er det budsjettert med et overskudd på kroner 830 050.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring

IF Skadeforsikring
Polisenr. 841580

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 802 kvm (Eiertomt)
Koselig indre gårdsrom med gress, beplantning og sittegrupper. Tomten mot gaten på utsiden av gården fremstår som pen og velholdt, med belegningsstein og beplantning.

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.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik på oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til attraktive Bjølsen!

Sarpsborggata 14B ligger i et populært sameie på Bjølsen, og leiligheten ligger i en av områdets flotteste bygårder. En klassisk bygård bygd rundt et koselig og prisbelønnet gårdsrom.

Med Sagene og Bjølsen som utgangspunkt har en alt innen rekkevidde, om det er særegne og koselige butikker, restauranter, marka, trenings- eller kulturtilbud som frister; her er mulighetene mange! Denne superfine leiligheten ligger i tillegg også stille og rolig til.

Dette er et område som de siste årene har gjennomgått en totalforvandling og er nå et urbant, levende og meget moderne bydelssenter. Antall beboere og brukere av området er i sterk vekst og i takt med etterspørselen er det etablert en rekke nye serveringssteder og butikker.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Meny, Rema 100 eller Kiwi på Bjølsen, ellers kort vei til Coop Mega og søndagsåpen Joker. Ikke langt unna leiligheten finner man også Storo Storsenter, et av Norges største kjøpesentre med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Like ved Storo Storsenter er Norges største og første IMAX-kino å finne. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse. Torgbygget i Nydalen senter, som åpnet i 2016 har servicetilbud som vinmonopol, matvarebutikk, restauranter/cafeer, baker, apotek og blomsterbutikk.

St. Hanshaugen, Grünerløkka og Oslo sentrum ligger i tillegg godt innen rekkevidde med alt det innebærer av fasiliteter og servicetilbud.

Det er kort vei til ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med Maridalen som et naturlig valg dersom man ønsker rolige sykkelveier. Her har man også tilgang til et fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel eller på ski. Kort vei også til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter, samt Grefsenkollen med muligheter for motbakketrening til fots eller på sykkel. På toppen kan man nyte den fantastiske utsikten over hele Oslo by evt. sammen med et godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres det også utekonserter i sommerhalvåret kalt "OVER OSLO", som er svært populært.

For den treningsglade er det også fint med SATS/Elixia i Nydalen og Storo, Evo Fitness, Crossfit Oslo, ikke mange minutter unna leiligheten. Under en kilometer til Voldsløkka idrettsplass med fotballbaner, isbane og skatehall. Akerselva renner rett ved og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen) og fisking. Akerselva har mange historiske minner og følger du den hele veien vil du møte 20 fosser og 45 bruer og flere badeplasser.

Busstopp på Bjølsen 1 min gange fra leiligheten med rute 54 og 37.
T-banestasjon i Nydalen, hvor linje 3, 4 og 6 går, samt togstasjon. Trikkestopp ved Sandaker senter og Storo. Med hyppige avganger og linjer i alle retninger kommer man seg enkelt dit man skal.

Universiteter og høyskoler:
Handelshøyskolen BI
Universitetet i Oslo (UiO) - ca. 10 minutter med T-banen
Tannlegehøyskolen - ca. 15 minutter med 37 bussen
Westerdals - ca. 23 minutter med 30 bussen
Blindern - ca. 6 minutter med T-banen fra Nydalen
Majorstuen - ca. 8 minutter med T-bane fra Nydalen

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 datert 12.11.1915. 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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig i henhold til reguleringsplan S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:
Holmestrandgata 13 - Fremlegging av vann- og avløpsledninger fra kjeller til nytt kjøkken i 1. etasje - H0101. Saksnummer: 202313561
Sarpsborggata 9 A - E - Oppføring av balkonger. Saksnummer: 202311897
Sarpsborggata 5 - Bryting av branncelle ved bytte av sluk. Saksnummer: 202550732
Bergensgata 7 - Etablering av parkeringsplasser. Saksnummer: 201604951
Kongsberggata 20 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - H0402. Saksnummer: 202451549

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:

301/222/169/20:
24.08.1988 - Dokumentnr: 56652 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET
ETTER LÅNETAKST AVHOLDT ETTER FORSIKRINGSRÅDETS REGLER
Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.2025 - Dokumentnr: 333691 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

24.08.1988 - Dokumentnr: 56652 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 61/3880
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 69 SEKSJONER

18.05.2018 - Dokumentnr: 780136 - Reseksjonering
Snr: 20
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 54/4512
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av sameiebrøk
Endring av tilleggsdel

22.01.2021 - Dokumentnr: 43201 - Reseksjonering
Snr: 20
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 54/4512
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Sammenslåing av seksjoner
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel
Uteglemt registrert på seksjon
Rettet etter tingl. §18
08.11.2021. Arkivref. 12/05206-17

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 registert 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=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven 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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger

vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,55% av salgssum (min. kr. 29 700,-) – estimert til kr. 30 105,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 500,-
Visningshonorar (Faktureres max 1) kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 21 520,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 104 915,- 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 29. mars 2025

Ansvarlig megler

Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Megler

Jonas Johansson Dahlén, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 98255528

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Sarpsborggata 14G

Sarpsborggata 14G

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 396 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	11 min 0.9 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.... 521 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	9 min 0.8 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	9 min 0.8 km
Nydalen videregående skole 960 elever	14 min 1.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.2 km

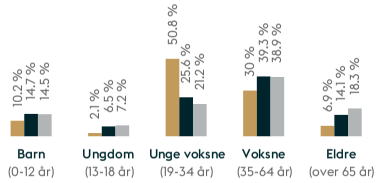
Offentlig transport

Bjølsen Linje 37, 54	2 min 0.1 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	9 min 0.7 km
Nydalen Linje 4, 5	13 min 1.1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Barnehager

Bjølsen barnehage (1-5 år) 40 barn	3 min 0.3 km
Riflegata barnehage (1-5 år) 36 barn	3 min 0.3 km
Kongsberggata barnehage (1-5 å... 49 barn	3 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjølsen	3 891	3 044
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	4 min
Bjølsen skole	5 min
Mudo Torshov	10 min
Fitnesspoint Nydalen	10 min

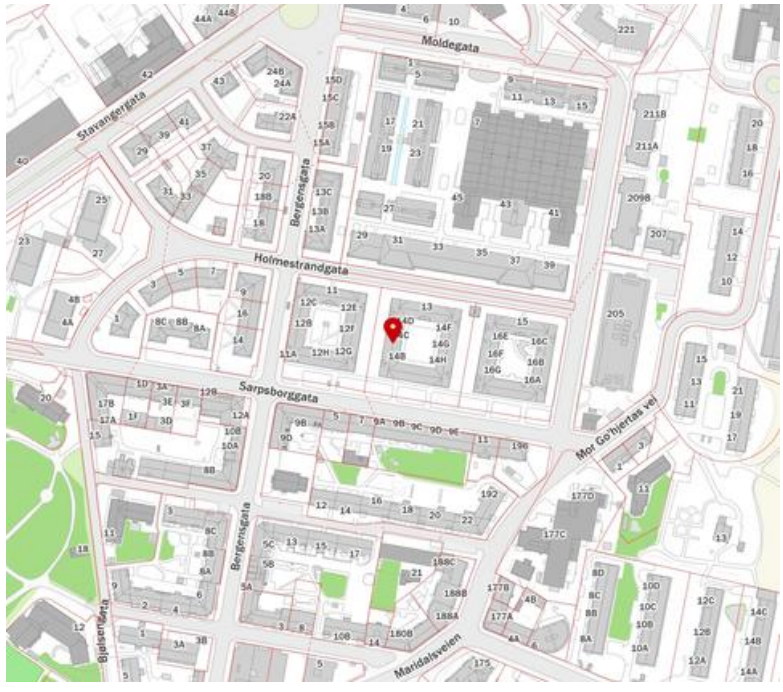
«37-bussen, rett ved BI og mange studenter :) Fine grøntområder.»

— 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Sarpsborggata 14 G, 0468 OSLO
OSLO kommune
gnr. 222, bnr. 169, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 26.03.2025 **Rapportdato:** 28.03.2025 **Oppdragsnr.:** 18476-25112 **Referansenummer:** SA7503

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.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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
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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Sarpsborggata 14 G, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 169
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Sarpsborggata 14 G, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 169
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 20 i sameiet.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger 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 avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet 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 befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige 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 bygningssakskyndige 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

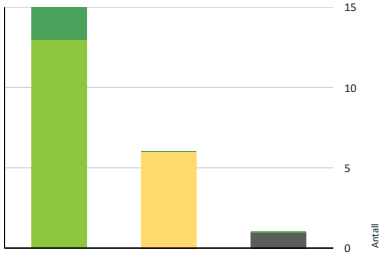
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Sarpsborggata 14 G, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 169
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

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 rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader 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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Spesialrom > 1 Etasje > WC-rom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Sarpsborggata 14 G, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 169
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1917

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	• Elektriske anlegg kontrollert av Elektroide AS og funnet i orden
2020	Modernisering	• Badet ble totalrenovert i regi av sameiet i 2020. Arbeidet ble utført av Sans Bygg AS som ansvarlig hovedentreprenør • 2019/2020 Møbelsnekker monterte eikespiler i taket samt ny belysning
2018	Modernisering	• Nytt kjøkken fra Ikea • Ny belysning i stuen og på kjøkken samt soverom • Installert varme kabler i stue, kjøkken og gang • Lagt nytt gulv. En-stavs eikeparkett
	Modernisering	• Oppgradering av det elektriske anlegget i leiligheten. Det er trukket nye ledninger på kjøkken, stue og soverom samt nye stikkontakter, arbeidet er utført av Elektroide AS
	Modernisering	Det som er gjort i regi av sameiet de siste årene: • 2020-21: Maling av oppganger • 2020: Rehabilitering av bakgård • 2019-20: Soilrørrehabilitering med nye bad • 2019: Nytt forsyningsanlegg for strøm til gården/leiligheter • 2018-19: Nytt tak med varmekabler og nye snøfangere. Brannsikring av fellesarealer. Bytte av innmat sikringsskap • 2017: Fornying av bunn- og uttrekksledninger • 2017: Nye boder og nytt ventilasjonsanlegg i kjelleren • 2016: Radonmålinger i alle leiligheter i 1. etasje. Ny drenering – både på utsiden og inne i gården. Klimamessig oppgradering av kjelleren, inkludert ventilasjonsanlegg 2015: Nytt nedgravd avfallsanlegg – felles med Sarpsborggata 16. Utført av Steinbakken entreprenør AS • 2014: Midlertidig løsning: Montert fallrør fra takrennene for å føre vannet ut fra bygningskroppen • 2013: Rehabilitert pipeløp og skorsteiner. Montert to lufteluker, til-luft i alle boenheter. Pusset og malt fasader. Malt alle vinduskarmer utvendig. Startet av Murmester Tommy Richter & Co AS i 2012 og fullført i 2013 av Wettergren AS • 2012: Oppgradert og malt alle trapperom • 2011: Installert nye portåpnere og skiftet ut til sparelamper i alle oppganger • 2009: Installert nytt brannvarslingsanlegg i alle fellesrom tilkoblet alarmsentral. Alt Arbeid over er utført i regi av sameiet. Sameiet har nok all dokumentasjon på firmaene.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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.
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:
Hovedkonstruksjon av skallemursvegger med utvendig pusset fasade.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

TG 1 Vinduer

Trerammer med 2-lags energiglass fra 2004. 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 takstrapport. 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 vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.
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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Parkett i alle rom (en stavs eike parkett).
Gulvvarme i entré, wc-rom, kjøkken og stue.
Stedvis noe gulvknirk og skjeve gulv, noe som anses som normalt i gamle bygårder.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater og spiler.
Downlights med dimmer på wc-rom.
Takhøyde i stue på 2,68 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Sarpsborggata 14 G, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 169
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

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 15 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 15 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 20 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 mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Det ble gjort i 2016, og det er også gjennomført en ny måling nå nylig i 2025, men ikke fått tilbake resultatet enda.

TG 2 Pipe og ildsted

Ildsted i stue. Pipe av teglsten fra byggeår. 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 Byggforskserien 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.

Piper og pipeløp ble rehabilitert i regi av sameiet: Startet av Murmester Tommy Richter & Co AS i 2012 og fullført i 2013 av Wettergren AS.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 grunnet synligheten på pipevangene.
Tiltak er ikke mulig å gjennomføre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varme, generelt

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

TG 1 Garderobeskap

Garderobeskap på soverom.
Normal funksjon på garderober.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad som ble pusset opp i regi av sameiet i 2020.

Tilstandsrapport

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Ferdigattest datert 27.05.2020.

Badet er rehabilitert i regi av selskapet, styret sitter med full dokumentasjon på utførte baderomsarbeider.

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Årstall: 2020 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Preaksepterte ytelser
1. For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

a. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

b. Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2. I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

a. Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

Det bekreftes fra utførende at membran er brettet opp ved terskel.

Årstall: 2020 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med jordingskabel til slukrist.

Synlig membran i sluk og ved terskel.

Det foreligger dokumentasjon på arbeidene fra Sans Bygg AS.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Årstall: 2020 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Sarpsborggata 14 G, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 169
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: dusjplass med dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Det er tilluftsspalte under dør. 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 røykampull. 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > BAD

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning, lys under overskap, laminert benkeplate, kum med ettgreps blandebatteri, kullfiltervifte over integrert koketopp, integrert ovn, integrert mikro, 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 alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

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

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kullfiltervifte over integrert koketopp. 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 røykampull. 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

1 ETASJE > WC-ROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

WC-rom med veggmontert WC og servant med ettgreps blandebatteri i innredning.
Naturlig ventilasjon med tilluftsspalte under dør.
Det er sluk i gulvet på wc-rommet.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

Sarpsborggata 14 G, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 169
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Noe forkrommede vannrør på vegger og skjulte vannrør på bad.

Fordelerskap på wc-rom.
Flomsikring til gulv med sluk.
Kursoversikt i skap.
To stoppekraner i skap, disse fungerte ved testing.





TG 1 Avløpsrør

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 dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med luftespalte i vinduer og luker i yttervegg. Naturlig oppdriftskanal på kjøkken. 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 røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.

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.
   2018: Elektroide AS har installert ny belysning i stuen, kjøkkenet samt soverommet. Kampen Installasjon AS installerte ny belysning i gangen. Dokumentasjon foreligger i leilighetens boligmappe.
   2018:Elektroide AS har installert varmekabler i stue, kjøkken og gang. De har oppgradert det elektriske anlegget i leiligheten. Det er blant annet trukket nye ledninger på kjøkken, stue og soverom samt installert nye stikkontakter.
   2018-2019: Innmat i sikringsskapet ble byttet (usikkert hvilket firma, i regi av sameiet).
   2019: Nytt forsyningsanlegg for strøm til gården/leiligheter (usikkert hvilket firma, i regi av sameiet)
   2020: Trygg Elektro AS har utført all elektrisk arbeid i forbindelse med renovering av bad og toalett i regi av sameiet. Dokumentasjon foreligger i leilighetens boligmappe

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Alle arbeider i selgers eiertid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   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?
   2025: Elektriske anlegg kontrollert av Elektroide AS og funnet i orden.

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Sarpsborggata 14 G, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 169
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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?
    Nei

Generell kommentar

Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen.

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.





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarsler og brannslukningsapparat kontrolleres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Ett pulverapparat fremvist på befaring.

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Pulverapparat fra 2016.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Felles brannvarsling i blokken.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.

Tilstandsrapport



Sarpsborggata 14 G, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 169
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

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

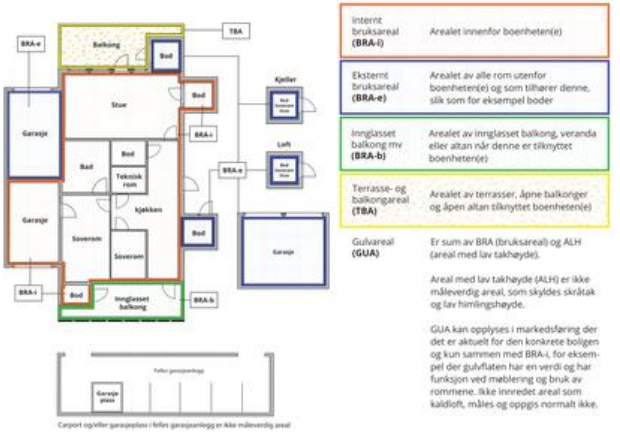
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	53			53	
Kjeller		10		10	
SUM	**53**	**10**			
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entré, Bad, WC-rom, Soverom, Kjøkken, Stue		
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 godkjennelse 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 tilfredsstiller 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 en bod i kjeller på 10 m². Takhøyde i boden på 1,93 m.
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Sarpsborggata 14 G, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 169
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt under modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats, jf. § 11-17. En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over én eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen. I løpet av denne tiden regner man med at brannvesenet skal kunne komme til stedet og sette i verk slokkende og begrensende tiltak som forhindrer videre brann- og røykspredning. Brannklassifiseringen til leiligheten er ikke kontrollert. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet i blokk	5	48

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
26.3.2025	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Jørgen Aamodt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	222	169		20	3803.5 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Sarpsborggata 14 G

Hjemmelshaver
Aamodt Jørgen

Boligselskap	**Eierandel**	**Forretningsfører**	**Organisasjonsnr**
Sarpsborggt 14 Sameie	54 / 4512	Obos Eiendomsforvaltning, Tlf: 22 86 59 99	971280999

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til i et attraktivt boligområde på Bjølsen, nær Nydalen og Sagene. Det er flere koselige og populære kaféer og spisesteder i umiddelbar nærhet, samt gangavstand til BI og Storo Storsenter.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Offentlig/kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 1. etg. bestående av entré, bad, wc-rom, soverom, kjøkken og stue.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Flislagt bad med gulvvarme. Glatt laminert kjøkkeninnredning med laminert benkeplate.
Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

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.

Siste hjemmelsovergang

År	Kommentar
2016	Elektronisk avlest på EDR.

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.

Sarpsborggata 14 G, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 169
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.03.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Sarpsborggata 14 G, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 169
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SA7503

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Aamodt, Jørgen	9578-5999-4-1929121	2025-03-24 21:27:55

SIGNICAT 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
24. mar. 2025

Oppdragsnummer
5-0127/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sarpsborggata 14G, 0468 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Jørgen Aamodt

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. november 2016

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: 2052054
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i regi av sameiet i 2020. Arbeidet ble utført av Sansbygg AS som ansvarlig hovedentreprenør.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sansbygg AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sansbygg AS - badet ble totalrenovert i 2020

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: Hva er gjort i sameiet de siste årene: 2020-21: Maling av oppganger 2020: Rehabilitering av bakgård 2019-20: Soilrørrehabilitering med nye bad 2019: Nytt forsyningsanlegg for strøm til gården /leiligheter 2018-19: Nytt tak med varmekabler og nye snøfangere. Brannsikring av fellesarealer. Bytte av innmat sikringsskap 2017: Fornying av bunn- og uttrekksledninger 2017:Nye boder og nytt ventilasjonsanlegg i kjelleren 2016: Radonmålinger i alle leiligheter i 1. etasje. Ny drenering – både på utsiden og inne i gården. Klimamessig oppgradering av kjelleren, inkludert ventilasjonsanlegg 2015: Nytt nedgravd avfallsanlegg – felles med Sarpsborggata 16. Utført av Steinbakken entreprenør AS 2014: Midlertidig løsning: montert fallrør fra takrennene for å føre vannet ut fra bygningskroppen 2013: Rehabilitert pipeløp og skorsteiner. Montert to lufteluker, til-luft i alle boenheter. Pusset og malt fasader. Malt alle vinduskarmer utvendig. Startet av Murmester Tommy Richter & Co AS i 2012 og fullført i 2013 av Wettergren AS 2012: Oppgradert og malt alle trapperom 2011: Installert nye portåpnere og skiftet ut til sparelamper i alle oppganger 2009: Installert nytt brannvarslingsanlegg i alle fellesrom tilkoblet alarmsentral Alt Arbeid over er utført i regi av sameiet, utførende firma er skrevet der det er kjent.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet: Brødrene Dokken AS, drenert rundt hele bygget - både på utsiden og inne i gården, i 2016

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroide AS, byttet stikkontakter og ledninger. installert varmekabler i stue, gang og kjøkken. Installert belysning i stue, kjøkken og soverom. Samt foretatt en el-inspeksjon Kampen innstalasjon AS- montert lamper i gangen Trygg Elektro as, Utført alt elektriske arbeidet i forbindelse av renovering av bad i regi av sameiet. Nytt forsyningsanlegg for strøm til gården/leiligheter i 2019 (usikkert hvilket firma, i regi av sameiet). Bytte av innmat sikringsskap 2018-2019 (usikkert hvilket firma, i regi av sameiet).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Mars, 2025 av ElektrolDE AS

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

Nei

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: Fornying av bunn- og uttrekksledninger i 2017 (usikkert hvilket firma, i regi av sameiet). Soilrørrehabilitering 2019-2020 (usikkert hvilket firma, i regi av sameiet) - samtidig gjort baderomsrehabilitering.

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbygging av loft, Bonum 2018-2020, i regi av sameiet

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: Nytt nedgravd avfallsanlegg – felles med Sarpsborggata 16, arbeidet utført i 2015 av Steinbakken Entreprenør AS, i regi av sameiet

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Gjennomført i alle leiligheter i 1.etasje i 2016, dokumentasjon foreligger hos styret. Foregår også radonmåling i disse dager.

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

Eventuell kommentar: Badet er totalrenovert i 2020

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)
Nei

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?
Nei

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: Skaderapport 07.02.2019 Årsak: Vannlekkasje fra 2.etg. på toalett. Årsaken var tilbakeslag av tett avløp i 2.etg. Skaden er rettet og begge badene er totalrenovert i regi av sameiet i 2020.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave i 2016.

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 endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

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?
Nei

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

Beskriv: Jeg er orientert om at det er en uenighet mellom sameiet og Bonum AS (utbygger av loftet)

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: Sameiet har planer om å montere mekanisk vifte i oppgang G. Dette for å få bedre avtrekk. Ikke avgjort når dette skal utføres.

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: 5-0127/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Aamodt, Jørgen	**2025-03-24**

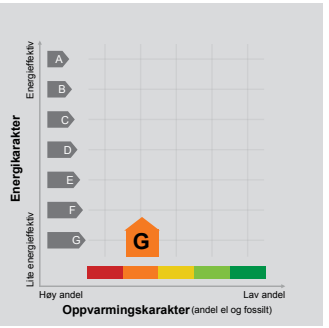
Identifikasjon

bankID Aamodt, Jørgen

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sarpsborggata 14G
Postnummer	0468
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	169
Seksjonsnummer	20
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80548192
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-96682
Dato	24.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 6 379 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 379 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Tetting av luftlekkasjer
- Følg med på energibruken i boligen
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1917
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Michelle Engbirk
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.engbirk@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0127/25 . Vår ref.: 5361-1-20 Dato: 21.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sarpsborggt 14 Sameie
Organisasjonsnr:	971280999
Seksjonseier:	Aamodt, Jørgen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	20
Adresse:	Sarpsborggata 14 G, 0468 OSLO
Seksjonsnummer:	20
Gnr.	222
Bnr.	169

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 841580.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret anmoder nye eiere å gå inn på hjemmesiden http://sarpsborggata14.no/5361/om-oss/velkommen-til-sarpsborggata-14 her finnes mye nyttig og relevant informasjon om boligselskapet m.m. som du bes sette deg inn i. Gateparkering. Nøkkel-/skiltbestilling administreres av styret. Kat. 143 kvasi-in lån økes økes i takt med renteøkninger og kan derfor øke opptil flere ganger i løpet av året.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207659452
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	1 198 696,00
Innfrielsesdato:	30.06.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207834874
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	18 951 790,00
Innfrielsesdato:	30.11.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 256,10,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån/Renter	1 849,00	
Felleskostnader	3 407,10	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	554,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 366,-
Annen formue:	13 063,-
Gjeld:	273 739,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207659452
Restsaldo:	14 348,48
Kapitalkostnader:	557,39

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207834874
Restsaldo:	257 699,98
Kapitalkostnader:	1 850,27

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 272 048,46,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martin Diego Berg Hernandez pr. e-post: martin.hernandez@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Thale Gaupset, e-post: sarpsborggt14@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: sarpsborggt14@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

058

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hirslebsgate 19[th] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Innredning dusj og w.c. m.m.

Sørgsborggata 14	Gnr.222, bnr.169	86/6089

Byggherre
Elkem Eiendom A/S
Middelthunsgt. 27

0368 OSLO 3

Ansvarshavende
Arb.l. Bengt-Åke Nilsson
Gunnar Scheldrupsv. 27 B

0484 OSLO 4

THE/tfn
Dato 31.august 1988

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

ARKIVERT

V E D T E K T E R

for

Eierseksjonssameiet Sarpsborggata 14, org. nr. 971 280 999

Vedtektene er tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 12. april 2018 i medhold av eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Sarpsborggata 14. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 24. august 1988.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 85 boligseksjoner på eiendommen gnr. 222, bnr. 169 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av bod.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

(6) Installasjon eller bytte av peis/vedovn skal godkjennes av styret i forkant. Styret vil oppgi navn på firmaer som er forhåndsgodkjent for sameiets pipesystem.

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

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

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bodareal i kjeller, bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten og bod for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader på eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader

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

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder, to andre medlemmer og to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Både styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er det møtelederens stemme som avgjør.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedepå årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

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

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

9. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10. Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med
a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

10-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

11. Loftsareal
Sameierne har inngått avtale med Bonum AS om salg av sameiets loftsarealer for ombygging til nye seksjoner. Bonum AS skal i hele byggeperioden sikres tilgang til nødvendige fellesarealer inne og ute for gjennomføring av arbeidene. Sameierne vil ikke ha adgang til eller rett til bruk av loftsarealet i perioden.
Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser går denne bestemmelsen foran.
Denne bestemmelse skal slettes når ombyggingsarbeidene er ferdige og reseksjonering er tinglyst. Før dette kan bestemmelsen ikke endres eller slettes uten etter samtykke fra Bonum AS.

ORDENSREGLER FOR SAMEIERE I SARPSBORGGATA 14.

Sist endret på ordinær sameiemøte 29. april 2010

1. *Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trappeavsats må ikke opptas med gjenstander som tilhører beboerne, som for eksempel møbler, sportsartikler, innbo, kasser osv. Fellesarealer i kjeller og på loft skal ikke brukes til aktiviteter som er til fare eller sjenanse for beboere og fellesskapet.*
   Biler skal ikke parkeres på gårdsplass, gangveier, innkjørsler og i gaten foran innkjørslene. Det er ikke lov å spille fotball på gårdsplass. Eventuell ball-lek kan kun foregå i nærvær av voksen ansvarlig person.

2. Enhver forsøpling eller forurensing av gårdsplass, portrom og på nevnte fellesrom må ikke skje. Hunder skal ikke luftes på gårdsplass eller gårdens plenområder. Det skal ikke settes søppel eller noe annet avfall ved siden av søppelkassene. Større gjenstander som ikke får plass i søppelkassene må bortkjøres privat, eller oppbevares i private boder og kastes i container ved dugnader.

3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær osv. må kun foregå på anvist plass. Risting av tepper og tøy fra vinduer er ikke lov. På søn- og helligdager må tøy ikke henge ute til tørk.

4. Det må ikke legges ut mat til fugler eller andre dyr.

5. Det er ikke lov å sette opp plakater og oppslag på gården, male vindusruter og vegger, sette opp skilter, automater osv., eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduer i leiligheten. Eventuelle oppslag skal kun henges opp på oppslagstavlene i oppgangene.

6. Felles inngangsdører skal være låst hele døgnet.

7. På loft må tøy ikke henges opp som er så vått at det drypper av det. Bruk av åpen ild eller fyrstikker er forbudt på loft og i kjellere. Det er ikke lov å røyke i trappeoppganger, kjeller og loft.

8. Lagres ved i kjelleren kreves det følgende :
   Vedstablene må isoleres fra gulvet med sten eller annen isolasjon. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klarering på minst 10 cm mellom gulv, vegger og tak. Våt ved må tørkes ute før den lagres i kjelleren. Dette for å forebygge råte og sopp i kjelleren. Overtredelse kan medføre anmeldelse til bydelsoverlegen, og fra ham også politianmeldelse. Alle lufteluker i kjelleren skal stå åpne hele året – gjelder boder som vender mot utsiden av gården. Fellesdørene mellom rommene i kjellerne skal stå åpne.

9. Vinduene i gården og på loftet skal ikke stå åpne om natten og aldri i vind og regn. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i oppgangen, plikter vedkommende å lukke det igjen etter kort tid. Hvis skade inntreffer er vedkommende erstatningspliktig. Takluker skal kun åpnes av vaktmester. Det skal ikke luftes gjennom felles inngangsdør.

INDRE ORDEN

1. Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være nattero i leiligheten. Hvis det ved spesielle anledninger ventes sjenerende støy utover denne tid, skal beboerne i de tilstøtende leilighetene varsles på forhånd. Oppussingsarbeid som medfører støy for naboer skal avsluttes før kl 21.00

2. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt for eiendommen for behandling av teknisk utstyr som varmtvannsberedere og felles antenneanlegg osv.

NB. Eieren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller annen mangel på aktsomhet. Eieren er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand, fremleietakere eller andre personer han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. (Husleielovens §§ 20 og 21).

Oslo, den 24. mars 1996.
Oslo, den 23. mars 2010.
Styret
Sameiet Sarpsborggaten 14

Protokoll til årsmøte 2024 for Sarpsborggt 14 Sameie

Organisasjonsnummer: 971280999
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 9. april kl. 21:00 til 14. april kl. 22:00 og møtet ble avholdt 9. april 2024, Sagenehjemmet Maridalsveien 177C, 0469 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Martin Hernandez er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 34
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 9
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Styret foreslår avtroppende varamedlemmer til å signere protokollen; Tharald Halvorsen og Margrethe Fossheim Ohnstad

> **Forslag til vedtak:**
> Tharald Halvorsen og Margrethe Fossheim Ohnstad er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 35
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 8
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 34
Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for forslag til vedtak.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 30
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 13
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.-

Seksjonseier David Andersen har foreslått at godtgjørelse til styret settes til kr 60.000.-

Begge forslag er basert på at godtgjørelse til ekstern styreleder kommer i tillegg.

Fremlagt budsjett for 2024 er satt for å dekke foreslått honorar til styret inklusive eventuelt styrelederhonorar til ny ekstern styreleder inneværende år.

Ekstern styreleders godtgjørelse for 2023 er forhåndsavtalt og gjort opp.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for styrets forslag.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styrets godtgjørelse settes til 110 000.- (Styrets forslag)
> ✗ **Forslaget falt**
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Styrets godtgjørelse settes til 60 000.-
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: 11
Antall stemmer for vedtak 2: 22
Antall blanke stemmer: 10
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Honorar til valgkomite

Sameiet har pleid å honorere valgkomiteen, i fjor med NOK 5 000.- til en person. I år foreslår styret at valgkomiteen som består av to personer honoreres med NOK 10 000.-

Styrets innstilling
Styret innstiller på at valgkomiteen honoreres med NOK 10 000.-

> **Forslag til vedtak:**
> Valgkomiteen honoreres med NOK 10 000.-
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 29
Antall stemmer mot vedtaket: 5
Antall blanke stemmer: 9
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Oppgradering uteområde

Tidligere årsmøte har gjort vedtak om etablering av hekk langs de to innkjørslene til gården for å hindre parkering og ødeleggelse av gresset. Hekk er foreløpig ikke etablert da styret valgte å utsette dette arbeidet noe.

Styret har i siste periode i stedet reetablert hagegruppen. Styret bevilget inntil 5000 kr for 2023 til bruk på planter og hagegruppen kjøpte 4-5 busker som ble plantet på siden av gården mot nummer 12.

Hagegruppens har også vurdert spørsmålet om hekk og vurdering er at området foran gården bør beplantes. Området er nå relativt tomt, bart og lite frodig. Det er særlig stor forskjell sammenliknet med nummer 16, som gjennom mange år har sørget for fine, beplantede uteområder. Hagegruppen mener at forskjønning av grøntområdene foran bygget både vil gjøre det hyggeligere for alle som bor i bygget, og for alle som går forbi, og at det kan gjøre det mer attraktivt å kjøpe leilighet i gården.

Hagegruppens råd er at det lages bed langsmed gårdens forside og at det i tillegg kan plantes busker langs oppkjørslene.

Gårdens fasade er solrik, det er mye stein og grus i bakken og det dreier seg om relativt mange meter. Hagegruppen mener derfor at dette blir et for omfattende arbeid å gjøre selv og at det er tilrådelig at etablering av bed gjøres av profesjonelle gartnere som styret leier inn.

Det er derfor hentet inn tilbud fra Norske Hager og tilbudene ligger vedlagt saken.

Tilbudene er delt i bed langs bygget og planting av syriner ved oppkjørselen.

Bed langs bygget er estimert til 52 000 kr og syriner langs oppkjørslene er estimert til 19 000 kr.

Styret foreslår at bed langs bygget prioriteres i år og at Hagegruppen kan vurdere om det går an å plate noen busker langs oppkjørslene uten hjelp fra profesjonelle.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Revidert forslag: Styret undersøker mulighet for at stauder som dør første år erstattes. Hagegruppen tar ansvar for oppfølgning i etableringsfasen. En kontrollsjekker fare for fuktskade ved etablering av bed før tilbud godtas. Tidligere styrevedtak om hekk langs innkjørsler opprettholdes og gjennomføres. En stemmer bare over bed, syriner langs oppkjørsels tas ut.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 28
Antall stemmer mot vedtaket: 6
Antall blanke stemmer: 9
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Oppfølging av mangler etter loftsutbygging

Innmeldte mangler etter salg av loft til Bonum med etterfølgende utbygging og salg av leiligheter er:

- FDV

Sameiet har etterlyst FDV-dokumentasjon som OBOS Prosjekt mener ikke er komplett og heller ikke overlevert på en systematisk måte som det er krav om. Bonum har akseptert å levere bedre FDV, men hadde i løpet av avtalt periode fra første til siste møte i forliksrådet ikke klart å etablere et sett de selv kunne påstå var tilfredsstillende. De har derfor fortsatt en pågående oppgave om å løse saken, uten at vi kan vite om det blir på en for oss tilfredsstillende måte.

- Frosne vannrør og samsvarende byggteknisk løsning

Bonum har påtatt seg ansvar for feil i to leiligheter hvor vannrørene har frosset to vintre på rad. Sameiet har påpekt at vi ikke har noe grunnlag for å konkludere med at det ikke er tilsvarende feil i andre leiligheter som kan materialisere seg i problemer senere, men vi har heller ikke noe konkret grunnlag for å påstå at så er tilfellet. Bonum viser til at de har sjekket løsningene og at de to leilighetene har spesifikke og unike feil.

Bonum har foreslått å fylle hele hulrommet (tidligere loft) mellom knevegg/yttervegg på bad og taket i de to leilighetene de har bekreftet mangelsansvar for, med isolasjonsmateriale. OBOS Prosjekt er tvilende til løsningen og mener at etablert bygningsteknisk utførelse er ukurant med hensyn på plassering av dampsperrer, isolasjonslag og (mangel på) utlufting av gjenstående lofts-volum mellom leiligheter og takflaten fra gesims og opp til leilighets-innertak. Anbefalte tekniske løsninger (datablader med tekniske detaljtegninger) gir ikke et helt entydig svar på om utført løsning er problematisk, men vårt syn er at OBOS Prosjekt har et rimelig godt grunnlag for å hevde at den valgte løsningen ikke har støtte i generelle tekniske standarder. Problemstillingen er om avvik fra illustrerte detaljtegninger tolket med tilhørende tekst tilsier at utførelsen ikke er god, eller om det er et akseptabelt avvik i den forstand at det ikke medfører økt risiko for fukt- og råteskader.

- Ventilasjon (se også sak A)

Med bakgrunn i OBOS Prosjekts faglige vurdering mener styret at der det monteres vifter på avtrekk bør det monteres på alle avtrekkskanaler som går til samme leilighet (mange leiligheter har to avtrekkskanaler). Det er ikke noe entydig teknisk krav om dette, men baseres på generelle tekniske krav om 'god ventilasjon', kontraktskrav om at ventilasjonen 'ikke skal forringes' og ventilasjonsteknisk vurdering. Den tekniske vurderingen går ut på at når man setter avtrekksvifte på ett av flere avtrekk fra en leilighet med naturlig ventilasjon, vil økt trekk i en kanal (kunne) svekke avtrekket i øvrige kanaler. Særlig i perioder hvor det er generelt dårlige værforhold for naturlig ventilasjon og bruker samtidig struper tilluftsventiler, kan man i verste fall tenke seg at avtrekkskanaler uten vifte vil fungere som tilluft for å imøtekomme avtrekket med vifte. Bonum er ikke enig i problemstillingen, som er økonomisk beskjeden (kostnaden ved å montere supplerende vifter).

- Brannalarmanlegg

Sameiet avviste i sin tid overtakelse av Bonums leveranser med henvisning til omfattende mangler og særlig mangler ved brannalarmanlegget. Leverandøren av brannalarmanlegget har gjort diverse tiltak over tid og stadig konkludert med at problemene er løst. Bonum har så langt vi er kjent med, ikke på noe tidspunkt (før forliksklagen) meddelt sameiet at de mener anlegget er utbedret.

Bonum avviser ansvar for anlegget, som de mener har vært overlevert i problemfri stand, med henvisning til at (deres under-) leverandør har meldt oss at problemene er løst.

Sameiet viser til at suksessive meldinger om at problemene er løst viser at tidligere meldinger om samme ikke har vært etterrettelige. Videre at vi ikke har fått noen meddelelse fra Bonum om at anlegget er kontraktsmessig overlevert, eller gjort noen felles gjennomgang av at så er tilfellet. Vi oppfatter derfor at alt feilopprettingsarbeid er Bonums ansvar og at vedvarende mangler ved anlegget har vært og antakelig fortsatt er et alvorlig HMS problem. Vi viser også til at når vi har forholdt oss til Elotec for feilhåndtering er det ikke en bekreftelse på at anlegget er overtatt, men fordi det uansett er underleverandøren som følger opp anlegget på vegne av Bonum og fordi det er en nødvendig praksis av hensyn til liv og helse som har vært innarbeidet fra anlegget ble nektet overtatt og til dels også i tiden før overtakelsesforretning (som konkluderte med at overtakelse ble avvist og utsatt til ny overtakelsesforretning som ikke har blitt gjennomført).

- Snø- og isras fra tak

Sameiet har meldt inn klage på ras av is og snø fra tak etter loftsutbyggingen og påpekt at det er et HMS-problem som sameiet ikke vil overta ansvaret for. Bonum viser til at snøfangere er i henhold til gjeldende tekniske krav og anbefalinger. Sameiet mener det er en kortslutning med hensyn på årsaks- og ansvarsforhold og at utbygger er ansvarlig for å levere en samlet løsning som gir forsvarlig trygghet for liv og helse, ikke et spesifisert krav til én enkelt bygningsteknisk detaljutforming. Vi går ikke inn på om problemet kan løses med snøfangere eller ikke, men overlater til utbygger å avklare hva som må til, mens sameiet må kunne forholde seg til faktisk funksjonalitet som må testes gjennom suksessive vintere.

Endelig har sameiet fremmet krav om kontraktsmessig dagmulkt, som er avvist av motparten. Dagmulkt bestemmelsen har ingen øvre grense. Kravet har derfor stort økonomisk potensiale (ordrett tolket til ca MNOK 18 p.t), men det finnes ulovfestede prinsipper og praksis for at domstolene kan og tolke urimelige avtalebestemmelser innskrenkende. Det er vanskelig å si hva beløpet kan bli dersom domstolen aksepterer vårt syn på grunnlaget, men dersom vi blir tvunget til å ta ut stevning for tingretten mot Bonum så er det vanskelig å se noen god grunn til ikke å ta med dagmulktskravet, med mindre det fremkommer nye opplysninger som svekker vårt syn på dette kravet i mellomtiden. Det er vanskelig å si noe om hva det økonomiske potensialet i dette kravet vil være om det fører frem, men det må nøkternt antas å kunne være i området flere hundre-tusen kroner.

I tillegg til sameiets påklaging av mangler har også enkelte sameiere klaget på ulike forhold som sameiet ikke har full oversikt over.

Sameiet ved styret klaget ifjor Bonum inn for Forliksrådet og møtte i to møter i forliksrådet 9. november 2023 og 6. mars 2024. Bonum aksepterte i november å ha en gjennomgang av sakene med representanter for sameiet ved styret og samarbeidsparter; OBOS Prosjekt og advokat Dalan DA. Møtet ble avholdt 12. desember 2023 hos OBOS på Ulven og Bonum påtok seg ansvaret for å følge opp en del forhold, ref. ovenstående gjennomgang. Det har vært avholdt oppfølgingsmøter mellom Bonum og OBOS og OBOS Prosjekt har hatt oppfølging av det tekniske arbeidet, herunder også FDV-dokumentasjon.

Første forliksrådsmøte konkluderte med å utsette forliksrådets behandling for å gi Bonum tid til å gjennomføre utbedringer og nytt møte ble avtalt til 06.03.2024 for å se om saken kunne avsluttes i minnelighet. Status ovenfor er i henhold til dette siste møte. Forliksrådet konkluderte med at det ikke var grunnlag for enighet og avslutter med det sin behandling av saken ved at saken innstilles. Situasjonen er da at foreldelsesfrister ble avbrutt med forliksrådsbehandlingen og vi har nå ett år, til 05.03.2025 før våre krav bortfaller som foreldet.

Forliksrådets formann og vår advokat har begge gitt uttrykk for at sameiet må vurdere å stevne Bonum for tingretten og at det med fordel kan avgjøres og eventuelt iverksettes med det første. Sameiet har bestilt en tredjeparts gjennomgang av brannvarslingsanlegget for en teknisk rapport som beskriver status, gjenstående

mangler og utbedringsbehov, eventuelt også mulige utbedringstiltak. Den bør foreligge som grunnlag for en vurdering med advokat om eventuell stevning knyttet til dette kravet.

En snarlig stevning vil legge press på motparten for sluttføring av enkeltsaker de har påtatt seg ansvaret for og kan også gi incitament til en minnelig ordning om øvrige saker. Eller så vil stevningen ligge til grunn for å få prøvet våre standpunkter rettslig.

En rettslig prosess vil koste sameiet midler som det ikke er budsjettert med for inneværende år. Vi regner med at en eventuell sak ikke vil komme for retten inneværende år, selv om stevningen sendes før sommerferien. Styret legger til grunn at sameiets økonomiske situasjon tilsier en stevning ikke i seg selv vil gå ut over sameiets bæreevne innenfor fremlagt budsjett. Om det ikke dukker opp andre overraskelser av betydning, så vil derfor ikke en stevning føre til økning av felleskostnadene inneværende år. For neste år må budsjettet eventuelt ta høyde for omkostningene til rettslig forfølging av våre krav.

Bonum har akseptert – helt eller delvis – noen av sameiets krav og klart avvist andre krav. Veien videre bør bli at vi avventer noe for å se om Bonum klarer å løse de utfordringer de har tatt ansvar for, for det som gjenstår må vi vurdere å få en fagkyndig vurdering av 1) om det utgjør mangler og 2) hvordan det kan utbedres og 3) til hvilken økonomisk kostnad (slik at vi kan fremsette et konkretisert økonomisk krav for Bonum og retten) og vurdere behovet/hensiktsmessigheten av å gå til søksmål, prosessrisikoen og fatte en endelig beslutning om å ta ut søksmål eller ikke. Absolutt siste frist for å inngi stevning vil være 5. mars 2025, men erfaringsmessig er det ikke hensiktsmessig å la saken "sove" frem til fristen nærmer seg.

Styret anbefaler for årsmøtet å gi styret fullmakt til å stevne Bonum for retten inneværende budsjettår hvis styret anser at det er nødvendig for å ivareta sameiets økonomiske rettigheter overfor Bonum.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for forslag 1.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Årsmøtet bad styret vurdere rettslig oppfølging av loftsutbygger Bonum og gav styret fullmakt til å sende stevning om saken.
>
> ✗ **Forslaget falt**
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Benkeforslag fra forsamlingen: Årsmøtet bad styret vurdere rettslig oppfølging av loftsutbygger Bonum og at saken behandles på et ekstraordinært årsmøte når teknisk rapport foreligger og vurdering fra advokat.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: 4
Antall stemmer for vedtak 2: 30
Antall blanke stemmer: 9
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Sak om renter og lånebetingelser

Fremmet av: David Andersen

Forslag fra David Andersen:

'Det fremlegges et forslag om å gi styret fullmakt til å aktivt utforske og forhandle frem bedre lånevilkår med ulike finansinstitusjoner i den kommende styreperioden. Dette initiativet er motivert av et ønske om

å optimalisere sameiets finansielle forpliktelser og sikre de mest gunstige økonomiske betingelsene for Sameiet.'

Styrets redegjørelse:

Styrets alminnelige fullmakter dekker det som foreslås og styret følger opp sameiets rentekostnader. Styret støtter forslagets begrunnelse. Styret vil uansett utfall av avstemmingen oppfatte forslaget som en oppfordring til å gjøre nye fremstøt for bedre betingelser.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at saken ikke behandles, subsidiært forslag 2

> **Avstemning i saken:**
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **25**
Antall stemmer mot saken: **5**
Antall blanke stemmer: **13**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Årsmøtet gav styret fullmakt til å aktivt utforske og forhandle frem bedre lånevilkår med ulike finansinstitusjoner i den kommende styreperioden.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Årsmøtet oppfordret styret til å aktivt etterstrebe at sameiet har gunstige lånevilkår.
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **21**
Antall stemmer for vedtak 2: **7**
Antall blanke stemmer: **13**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Administrasjonsavtale ('IN-ordning')

Fremmet av: Petter Hopp og David Andersen har begge fremmet forslag om IN ordning

IN ordning (Individuell nedbetaling)
Forslag fra Petter Hopp:

'IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt sameier å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden som sameiet har. En sameier som innbetaler deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag.

Sameiet må inngå en avtale om IN-ordning. Jeg antar at en slik avtale kan gjøres med banken/långiver gjennom vår forretningsfører OBOS. Det vil være noen kostnader for sameiet for å etablere ordningen og for å oppfølgingskostnader. Sameiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale et honorar ved

inngåelse av IN-avtale. Jeg har ikke hatt mulighet for å få konkrete beløp på dette, men jeg antar at dette kan skaffes gjennom OBOS. Jeg er villig til å hjelpe med å fremskaffe denne informasjonen dersom det er ønskelig.

Jeg mener det vil være positivt at sameierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig. Ordningen er først og fremst aktuell for sameiere som har eller regner med å få ledige likvide midler som kan benyttes til slik innbetaling, eller som har mulighet for å skaffe gunstigere finansiering enn det sameiet er i stand til å få på sameiets felleslån.

Ordningen får ingen praktiske konsekvenser for sameiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden. For sameiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil de månedlige utgiftene til felleskostnader blir redusert.'

Forslag fra David Andersen:

'På grunnlag av de høye rentene sameiet for øyeblikket pådrar seg, foreslår jeg at det implementeres en IN-ordning i sameiet, som gir hver enkelt beboer muligheten til å nedbetale sin andel av sameiets fellesgjeld. Med dagens rentevilkår kan det vise seg økonomisk gunstig for beboerne å overføre lånet til personlige bankforbindelser. Eksempelvis vil en rentebesparelse på 2% for en gjeld på NOK 300 000,- tilsvare en årlig besparelse på NOK 6000,-.

For en grundig evaluering av forslaget, ber jeg styret om å innhente detaljert informasjon om de økonomiske implikasjonene ved en slik ordning, inkludert forvaltningskostnader, og å formidle gjeldende rentenivå hos OBOS-banken til beboerne før årsmøtet. Dette vil muliggjøre en informert beslutningsprosess for hver enkelt beboerbasert på potensielle besparelser. Videre foreslås det at nedbetaling av individuell fellesgjeld begrenses til én gang årlig for å minimere forvaltningskostnader for sameiet.'

Styrets redegjørelse:
Sameiet har følgende lån per mars 2024

OBOS banken 1 656 676 kr nedbetalt 30.06.2027
OBOS banken 19 261 799 kr nedbetalt 30.11.2048 (for saldo per 31.12.2023, se note til årsregnskapet)

Lånerenten er per mars 2024 på 6,95% nominell, flytende rente.

Styret forutsetter at det ikke er aktuelt å inngå avtale om individuell nedbetaling for det minste lånet, som uansett er fullt nedbetalt i 2027. Det relevante er da å inngå slik avtale for lånet som er nedbetalt i 2049, i det videre henvist til som 'Lånet'.

Betegnelsen 'IN' (individuell nedbetaling) -ordning, eller -avtale gjelder borettslag. For sameier gjelder en liknende mulighet som gjerne kalles 'Administrasjonsavtale' som vi i det videre referer til med forkortelsen 'A-a'.

Årsmøtet har vurdert ordningen tidligere. og valgt å ikke inngå slik avtale. Ordningen forutsetter vedtektstendring, som krever 2/3 flertall. Vedtektsendring ihh til anbefaling fra OBOS er lagt inn i forslag til vedtekt.

Fordelene med A-a er at hver og en kan velge å nedbetale sin andel av sameiets felles gjeld. For sameier opplyser OBOS at følgende gjelder: *'Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens totale fellesgjeld. Er det flere lån, må all gjeld betales ift alle lån som omfattes av Administrasjonsavtalen.'*

Lånene utgjør samlet en gjennomsnittlig lånebelastning per leilighet på NOK 232 070.- Faktisk lån per leilighet fremgår av årsoppgave og vil avvike fra gjennomsnittlig lån, fordi ingen av leilighetene har gjennomsnitts-størrelse.

A-a har kostnader som fordeles fra borettslaget på alle borettshavere. Ordning en krever oppfølging og administrasjon. Sameiets kostnader for A-a på Lånet er etableringsgebyr 26 500 årsgebyr 10% av årlig forvalterhonorar (p.t 13 200.-)

Når A-a er etablert, har ikke sameiet anledning til å si den opp. Sameiet kan heller ikke endre løpetid/nedbetalingstid eller avtale avdragsfrihet for lån med A-a.

Når ordningen er tatt i bruk, er det ikke mulig å reversere den. Den enkelte eier kan ikke låne opp på nytt som fellesgjeld, det man har nedbetalt.

Seksjonseier er fortsatt ansvarlig for sameiets samlede fellesgjeld, selv etter å ha nedbetalt (deler av) sin del av gjelden. Dette får betydning dersom sameiet går konkurs. Da kan man bli krevet for hele sin andel av felles gjeld etter sameiebrøken og tape de pengene man har nedbetalt. Konkurs i et sameie er svært lite sannsynlig, men begrunnelsen for at ikke sameier får aller gunstigste rente, er at låneinstitusjonen ikke får pant i leilighetene og derfor anser lånet som en høyere risiko enn et godt sikret pantelån - selv om seksjonseierne står ansvarlige ved en eventuell sameie-konkurs.

Betaler du ned på fellesgjeld, må den som skal kjøpe boligen av deg finansiere en større andel av leilighetens brutto-verdi. For enkelte boligkjøpere kan det bli dyrere å finansiere individuelt, som vil kunne redusere salgsprisen for en leilighet med (delvis) nedbetalt felles gjeld. Se også: https://www.obf.no/aktuelt/hva-er-in-ordning-og-lonner-det-seg

For dem som har andre lån med lik eller høyere rentesats som kan nedbetales, er det mer formålstjenlig. For dem som ikke planlegger å nedbetale felles gjeld er det ikke noen grunn til å gå inn på en A-a-ordning.

Inngåelse av A-a forutsetter vedtektsendring. OBOS forslag til vedtektstekst er inkorporert i forslag til vedtak.

Se vedlagt kopi av informasjon fra OBOS om Administrasjonsavtale.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak:
☒ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **16**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Valg av tillitsvalgte

Ny styreleder og valgkomite velges på et ekstraordinært årsmøte.
[redacted] valgkomite sitter inntil det ekstraordinære årsmøtet.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Elena Kirsanova (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Elena Kirsanova

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Colin Peter Jeneson (31 stemmer)
Hanne Gro Lille-Mæhlum (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Colin Peter Jeneson
Hanne Gro Lille-Mæhlum

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5361
Sarpsborggt 14 Sameie

Velkommen til årsmøte i Sarpsborggt 14 Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 9. april kl. 21:00 og lukker 14. april kl. 22:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5361

Det holdes også et frivillig møte 9. april kl. 18:00 , Sagenehjemmet Maridalsveien 177C, 0469 Oslo.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon
Styret avholder fysisk informasjonsmøte før årsmøtet gjennomføres som digital avstemming

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Honorar til valgkomite
7. Oppgradering uteområde
8. Oppfølging av mangler etter loftsutbygging
9. Sak om renter og lånebetingelser
10. Administrasjonsavtale ('IN-ordning')
11. Valg av tillitsvalgte

Styret i Sarpsborggt 14 Sameie
Med vennlig hilsen,

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Martin Hernandez er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår avtroppende varamedlemmer til å signere protokollen; Tharald Halvorsen og Margrethe Fossheim Ohnstad

Forslag til vedtak

Tharald Halvorsen og Margrethe Fossheim Ohnstad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5361 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.-

Seksjonseier David Andersen har foreslått at godtgjørelse til styret settes til kr 60.000.-

Begge forslag er basert på at godtgjørelse til ekstern styreleder kommer i tillegg.

Fremlagt budsjett for 2024 er satt for å dekke foreslått honorar til styret inklusive eventuelt styrelederhonorar til ny ekstern styreleder inneværende år.

Ekstern styreleders godtgjørelse for 2023 er forhåndsavtalt og gjort opp.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for styrets forslag.

Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse settes til 110 000.- (Styrets forslag)

Forslag til vedtak 2

Styrets godtgjørelse settes til 60 000.-

Sak 6

Honorar til valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har pleid å honorere valgkomiteen, i fjor med NOK 5 000.- til en person. I år foreslår styret at valgkomiteen som består av to personer honoreres med NOK 10 000.-

Styrets innstilling

Styret innstiller på at valgkomiteen honoreres med NOK 10 000.-

Forslag til vedtak

Valgkomiteen honoreres med NOK 10 000.-

Sak 7

Oppgradering uteområde

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tidligere årsmøte har gjort vedtak om etablering av hekk langs de to innkjørslene til gården for å hindre parkering og ødeleggelse av gresset. Hekk er foreløpig ikke etablert da styret valgte å utsette dette arbeidet noe.

Styret har i siste periode i stedet reetablert hagegruppen. Styret bevilget inntil 5000 kr for 2023 til bruk på planter og hagegruppen kjøpte 4-5 busker som ble plantet på siden av gården mot nummer 12.

Hagegruppens har også vurdert spørsmålet om hekk og vurdering er at området foran gården bør beplantes. Området er nå relativt tomt, bart og lite frodig. Det er særlig stor forskjell sammenliknet med nummer 16, som gjennom mange år har sørget for fine, beplantede uteområder. Hagegruppen mener at forskjønning av grøntområdene foran bygget både vil gjøre det hyggeligere for alle som bor i bygget, og for alle som går forbi, og at det kan gjøre det mer attraktivt å kjøpe leilighet i gården.

Hagegruppens råd er at det lages bed langsmed gårdens forside og at det i tillegg kan plantes busker langs oppkjørslene.

Gårdens fasade er solrik, det er mye stein og grus i bakken og det dreier seg om relativt mange meter. Hagegruppen mener derfor at dette blir et for omfattende arbeid å gjøre selv og at det er tilrådelig at etablering av bed gjøres av profesjonelle gartnere som styret leier inn.

Det er derfor hentet inn tilbud fra Norske Hager og tilbudene ligger vedlagt saken.

Tilbudene er delt i bed langs bygget og planting av syriner ved oppkjørselen.

Bed langs bygget er estimert til 52 000 kr og syriner langs oppkjørslene er estimert til 19 000 kr.

Styret foreslår at bed langs bygget prioriteres i år og at Hagegruppen kan vurdere om det går an å plate noen busker langs oppkjørslene uten hjelp fra profesjonelle.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gav sin tilslutning til styrets forslag om beplanting av uteområder og prioriterer bed langs byggets forside

Vedlegg

2. tilbud_2024_10053.pdf

3. tilbud_2024_10054.pdf

Sak 8

Oppfølging av mangler etter loftsutbygging

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innmeldte mangler etter salg av loft til Bonum med etterfølgende utbygging og salg av leiligheter er:

- FDV

Sameiet har etterlyst FDV-dokumentasjon som OBOS Prosjekt mener ikke er komplett og heller ikke overlevert på en systematisk måte som det er krav om. Bonum har akseptert å levere bedre FDV, men hadde i løpet av avtalt periode fra første til siste møte i forliksrådet ikke klart å etablere et sett de selv kunne påstå var tilfredsstillende. De har derfor fortsatt en pågående oppgave om å løse saken, uten at vi kan vite om det blir på en for oss tilfredsstillende måte.

- Frosne vannrør og samsvarende byggteknisk løsning

Bonum har påtatt seg ansvar for feil i to leiligheter hvor vannrørene har frosset to vintre på rad. Sameiet har påpekt at vi ikke har noe grunnlag for å konkludere med at det ikke er tilsvarende feil i andre leiligheter som kan materialisere seg i problemer senere, men vi har heller ikke noe konkret grunnlag for å påstå at så er tilfellet. Bonum viser til at de har sjekket løsningene og at de to leilighetene har spesifikke og unike feil.

Bonum har foreslått å fylle hele hulrommet (tidligere loft) mellom knevegg/yttervegg på bad og taket i de to leilighetene de har bekreftet mangelsansvar for, med isolasjonsmateriale. OBOS Prosjekt er tvilende til løsningen og mener at etablert bygningsteknisk utførelse er ukurant med hensyn på plassering av dampsperrer, isolasjonslag og (mangel på) utlufting av gjenstående lofts-volum mellom leiligheter og takflaten fra gesims og opp til leilighets-innertak. Anbefalte tekniske løsninger (datablader med tekniske detaljtegninger) gir ikke et helt entydig svar på om utført løsning er problematisk, men vårt syn er at OBOS Prosjekt har et rimelig godt grunnlag for å hevde at den valgte løsningen ikke har støtte i generelle tekniske standarder. Problemstillingen er om avvik fra illustrerte detaljtegninger tolket med tilhørende tekst tilsier at utførelsen ikke er god, eller om det er et akseptabelt avvik i den forstand at det ikke medfører økt risiko for fukt- og råteskader.

- Ventilasjon (se også sak A)

Med bakgrunn i OBOS Prosjekts faglige vurdering mener styret at der det monteres vifter på avtrekk bør det monteres på alle avtrekkskanaler som går til samme leilighet (mange leiligheter har to avtrekkskanaler). Det er ikke noe entydig teknisk krav om dette, men baseres på generelle tekniske krav om 'god ventilasjon',

kontraktskrav om at ventilasjonen 'ikke skal forringes' og ventilasjonsteknisk vurdering. Den tekniske vurderingen går ut på at når man setter avtrekksvifte på ett av flere avtrekk fra en leilighet med naturlig ventilasjon, vil økt trekk i en kanal (kunne) svekke avtrekket i øvrige kanaler. Særlig i perioder hvor det er generelt dårlige værforhold for naturlig ventilasjon og bruker samtidig struper tilluftsventiler, kan man i verste fall tenke seg at avtrekkskanaler uten vifte vil fungere som tilluft for å imøtekomme avtrekket med vifte. Bonum er ikke enig i problemstillingen, som er økonomisk beskjeden (kostnaden ved å montere supplerende vifter).

- Brannalarmanlegg

Sameiet avviste i sin tid overtakelse av Bonums leveranser med henvisning til omfattende mangler og særlig mangler ved brannalarmanlegget. Leverandøren av brannalarmanlegget har gjort diverse tiltak over tid og stadig konkludert med at problemene er løst. Bonum har så langt vi er kjent med, ikke på noe tidspunkt (før forliksklagen) meddelt sameiet at de mener anlegget er utbedret.

Bonum avviser ansvar for anlegget, som de mener har vært overlevert i problemfri stand, med henvisning til at (deres under-) leverandør har meldt oss at problemene er løst.

Sameiet viser til at suksessive meldinger om at problemene er løst viser at tidligere meldinger om samme ikke har vært etterrettelige. Videre at vi ikke har fått noen meddelelse fra Bonum om at anlegget er kontraktsmessig overlevert, eller gjort noen felles gjennomgang av at så er tilfellet. Vi oppfatter derfor at alt feilopprettingsarbeid er Bonums ansvar og at vedvarende mangler ved anlegget har vært og antakelig fortsatt er et alvorlig HMS problem. Vi viser også til at når vi har forholdt oss til Elotec for feilhåndtering er det ikke en bekreftelse på at anlegget er overtatt, men fordi det uansett er underleverandøren som følger opp anlegget på vegne av Bonum og fordi det er en nødvendig praksis av hensyn til liv og helse som har vært innarbeidet fra anlegget ble nektet overtatt og til dels også i tiden før overtakelsesforretning (som konkluderte med at overtakelse ble avvist og utsatt til ny overtakelsesforretning som ikke har blitt gjennomført).

- Snø- og isras fra tak

Sameiet har meldt inn klage på ras av is og snø fra tak etter loftsutbyggingen og påpekt at det er et HMS-problem som sameiet ikke vil overta ansvaret for. Bonum viser til at snøfangere er i henhold til gjeldende tekniske krav og anbefalinger. Sameiet mener det er en kortslutning med hensyn på årsaks- og ansvarsforhold og at utbygger er ansvarlig for å levere en samlet løsning som gir forsvarlig trygghet for liv og helse, ikke et spesifisert krav til én enkelt bygningsteknisk detaljutforming. Vi går ikke inn på om problemet kan løses med snøfangere eller ikke, men overlater til utbygger å avklare hva som må til, mens sameiet må kunne forholde seg til faktisk funksjonalitet som må testes gjennom suksessive vintere.

Endelig har sameiet fremmet krav om kontraktsmessig dagmulkt, som er avvist av motparten. Dagmulkt bestemmelsen har ingen øvre grense. Kravet har derfor stort økonomisk potensiale (ordrett tolket til ca MNOK 18 p.t), men det finnes ulovfestede prinsipper og praksis for at domstolene kan og tolke urimelige avtalebestemmelser innskrenkende. Det er vanskelig å si hva beløpet kan bli dersom domstolen aksepterer vårt syn på grunnlaget, men dersom vi blir tvunget til å ta ut stevning for tingretten mot Bonum så er det vanskelig å se noen god grunn til ikke å ta med dagmulktskravet, med mindre det fremkommer nye opplysninger som svekker vårt syn på dette kravet i mellomtiden. Det er vanskelig å si noe om hva det økonomiske potensialet i dette kravet vil være om det fører frem, men det må nøkternt antas å kunne være i området flere hundre-tusen kroner.

I tillegg til sameiets påklaging av mangler har også enkelte sameiere klaget på ulike forhold som sameiet ikke har full oversikt over.

Sameiet ved styret klaget ifjor Bonum inn for Forliksrådet og møtte i to møter i forliksrådet 9. november 2023 og 6. mars 2024. Bonum aksepterte i november å ha en gjennomgang av sakene med representanter for sameiet ved styret og samarbeidsparter; OBOS Prosjekt og advokat Dalan DA. Møtet ble avholdt 12. desember

2023 hos OBOS på Ulven og Bonum påtok seg ansvaret for å følge opp en del forhold, ref. ovenstående gjennomgang. Det har vært avholdt oppfølgingsmøter mellom Bonum og OBOS og OBOS Prosjekt har hatt oppfølging av det tekniske arbeidet, herunder også FDV-dokumentasjon.

Første forliksrådsmøte konkluderte med å utsette forliksrådets behandling for å gi Bonum tid til å gjennomføre utbedringer og nytt møte ble avtalt til 06.03.2024 for å se om saken kunne avsluttes i minnelighet. Status ovenfor er i henhold til dette siste møte. Forliksrådet konkluderte med at det ikke var grunnlag for enighet og avslutter med det sin behandling av saken ved at saken innstilles. Situasjonen er da at foreldelsesfrister ble avbrutt med forliksrådsbehandlingen og vi har nå ett år, til 05.03.2025 før våre krav bortfaller som foreldet.

Forliksrådets formann og vår advokat har begge gitt uttrykk for at sameiet må vurdere å stevne Bonum for tingretten og at det med fordel kan avgjøres og eventuelt iverksettes med det første. Sameiet har bestilt en tredjeparts gjennomgang av brannvarslingsanlegget for en teknisk rapport som beskriver status, gjenstående mangler og utbedringsbehov, eventuelt også mulige utbedringstiltak. Den bør foreligge som grunnlag for en vurdering med advokat om eventuell stevning knyttet til dette kravet.

En snarlig stevning vil legge press på motparten for sluttføring av enkeltsaker de har påtatt seg ansvaret for og kan også gi incitament til en minnelig ordning om øvrige saker. Eller så vil stevningen ligge til grunn for å få prøvet våre standpunkter rettslig.

En rettslig prosess vil koste sameiet midler som det ikke er budsjettert med for inneværende år. Vi regner med at en eventuell sak ikke vil komme for retten inneværende år, selv om stevningen sendes før sommerferien. Styret legger til grunn at sameiets økonomiske situasjon tilsier en stevning ikke i seg selv vil gå ut over sameiets bæreevne innenfor fremlagt budsjett. Om det ikke dukker opp andre overraskelser av betydning, så vil derfor ikke en stevning føre til økning av felleskostnadene inneværende år. For neste år må budsjettet eventuelt ta høyde for omkostningene til rettslig forfølging av våre krav.

Bonum har akseptert – helt eller delvis – noen av sameiets krav og klart avvist andre krav. Veien videre bør bli at vi avventer noe for å se om Bonum klarer å løse de utfordringer de har tatt ansvar for, for det som gjenstår må vi vurdere å få en fagkyndig vurdering av 1) om det utgjør mangler og 2) hvordan det kan utbedres og 3) til hvilken økonomisk kostnad (slik at vi kan fremsette et konkretisert økonomisk krav for Bonum og retten) og vurdere behovet/hensiktsmessigheten av å gå til søksmål, prosessrisikoen og fatte en endelig beslutning om å ta ut søksmål eller ikke. Absolutt siste frist for å inngi stevning vil være 5. mars 2025, men erfaringsmessig er det ikke hensiktsmessig å la saken "sove" frem til fristen nærmer seg.

Styret anbefaler for årsmøtet å gi styret fullmakt til å stevne Bonum for retten inneværende budsjettår hvis styret anser at det er nødvendig for å ivareta sameiets økonomiske rettigheter overfor Bonum.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet bad styret vurdere rettslig oppfølging av loftsutbygger Bonum og gav styret fullmakt til å sende stevning om saken.

Sak 9

Sak om renter og lånebetingelser

Forslag fremmet av:
David Andersen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslag fra David Andersen:

'*Det fremlegges et forslag om å gi styret fullmakt til å aktivt utforske og forhandle frem bedre lånevilkår med ulike finansinstitusjoner i den kommende styreperioden. Dette initiativet er motivert av et ønske om å optimalisere sameiets finansielle forpliktelser og sikre de mest gunstige økonomiske betingelsene for Sameiet.*'

Styrets redegjørelse:

Styrets alminnelige fullmakter dekker det som foreslås og styret følger opp sameiets rentekostnader. Styret støtter forslagets begrunnelse. Styret vil uansett utfall av avstemmingen oppfatte forslaget som en oppfordring til å gjøre nye fremstøt for bedre betingelser.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at saken ikke behandles, subsidiært forslag 2

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Sak om renter og lånebetingelser
- Mot Sak om renter og lånebetingelser

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Årsmøtet gav styret fullmakt til å aktivt utforske og forhandle frem bedre lånevilkår med ulike finansinstitusjoner i den kommende styreperioden.

2. Årsmøtet oppfordret styret til å aktivt etterstrebe at sameiet har gunstige lånevilkår.

Sak 10

Administrasjonsavtale ('IN-ordning')

Forslag fremmet av:
Petter Hopp og David Andersen har begge fremmet forslag om IN ordning

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

IN ordning (Individuell nedbetaling)
Forslag fra Petter Hopp:

'IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt sameier å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden som sameiet har. En sameier som innbetaler deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag.

Sameiet må inngå en avtale om IN-ordning. Jeg antar at en slik avtale kan gjøres med banken/långiver gjennom vår forretningsfører OBOS. Det vil være noen kostnader for sameiet for å etablere ordningen og for å oppfølgingskostnader. Sameiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale et honorar ved inngåelse av IN-avtale. Jeg har ikke hatt mulighet for å få konkrete beløp på dette, men jeg antar at dette kan skaffes gjennom OBOS. Jeg er villig til å hjelpe med å fremskaffe denne informasjonen dersom det er ønskelig.

Jeg mener det vil være positivt at sameierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig. Ordningen er først og fremst aktuell for sameiere som har eller regner med å få ledige likvide midler som kan benyttes til slik innbetaling, eller som har mulighet for å skaffe gunstigere finansiering enn det sameiet er i stand til å få på sameiets felleslån.

Ordningen får ingen praktiske konsekvenser for sameiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden. For sameiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil de månedlige utgiftene til felleskostnader blir redusert.'

Forslag fra David Andersen:

'På grunnlag av de høye rentene sameiet for øyeblikket pådrar seg, foreslår jeg at det implementeres en IN-ordning i sameiet, som gir hver enkelt beboer muligheten til å nedbetale sin andel av sameiets fellesgjeld. Med dagens rentevilkår kan det vise seg økonomisk gunstig for beboerne å overføre lånet til personlige bankforbindelser. Eksempelvis vil en rentebesparelse på 2% for en gjeld på NOK 300 000,- tilsvare en årlig besparelse på NOK 6000,-.

For en grundig evaluering av forslaget, ber jeg styret om å innhente detaljert informasjon om de økonomiske implikasjonene ved en slik ordning, inkludert forvaltningskostnader, og å formidle gjeldende rentenivå hos OBOS-banken til **beboerne før årsmøtet.** *Dette vil muliggjøre en informert beslutningsprosess for hver enkelt beboerbasert på potensielle besparelser. Videre foreslås det at nedbetaling av individuell fellesgjeld begrenses til én gang årlig for å minimere forvaltningskostnader for sameiet.'*

Styrets redegjørelse:
Sameiet har følgende lån per mars 2024

OBOS banken 1 656 676 kr nedbetalt 30.06.2027
OBOS banken 19 261 799 kr nedbetalt 30.11.2048 (for saldo per 31.12.2023, se note til årsregnskapet)

Lånerenten er per mars 2024 på 6,95% nominell, flytende rente.

Styret forutsetter at det ikke er aktuelt å inngå avtale om individuell nedbetaling for det minste lånet, som uansett er fullt nedbetalt i 2027. Det relevante er da å inngå slik avtale for lånet som er nedbetalt i 2049, i det videre henvist til som 'Lånet'.

Betegnelsen 'IN' (individuell nedbetaling) -ordning, eller -avtale gjelder borettslag. For sameier gjelder en liknende mulighet som gjerne kalles 'Administrasjonsavtale' som vi i det videre referer til med forkortelsen 'A-a'.

Årsmøtet har vurdert ordningen tidligere. og valgt å ikke inngå slik avtale. Ordningen forutsetter vedtektstendring, som krever 2/3 flertall. Vedtektsendring ihh til anbefaling fra OBOS er lagt inn i forslag til vedtekt.

Fordelene med A-a er at hver og en kan velge å nedbetale sin andel av sameiets felles gjeld. For sameier opplyser OBOS at følgende gjelder: *'Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens totale fellesgjeld. Er det flere lån, må all gjeld betales ift alle lån som omfattes av Administrasjonsavtalen.'*

Lånene utgjør samlet en gjennomsnittlig lånebelastning per leilighet på NOK 232 070.- Faktisk lån per leilighet fremgår av årsoppgave og vil avvike fra gjennomsnittlig lån, fordi ingen av leilighetene har gjennomsnitts-størrelse.

A-a har kostnader som fordeles fra borettslaget på alle borettshavere. Ordning en krever oppfølging og administrasjon. Sameiets kostnader for A-a på Lånet er etableringsgebyr 26 500 årsgebyr 10% av årlig forvalterhonorar (p.t 13 200.-)

Når A-a er etablert, har ikke sameiet anledning til å si den opp. Sameiet kan heller ikke endre løpetid/nedbetalingstid eller avtale avdragsfrihet for lån med A-a.

Når ordningen er tatt i bruk, er det ikke mulig å reversere den. Den enkelte eier kan ikke låne opp på nytt som fellesgjeld, det man har nedbetalt.

Seksjonseier er fortsatt ansvarlig for sameiets samlede fellesgjeld, selv etter å ha nedbetalt (deler av) sin del av gjelden. Dette får betydning dersom sameiet går konkurs. Da kan man bli krevet for hele sin andel av felles gjeld etter sameiebrøken og tape de pengene man har nedbetalt. Konkurs i et sameie er svært lite sannsynlig, men begrunnelsen for at ikke sameier får aller gunstigste rente, er at låneinstitusjonen ikke får pant i leilighetene og derfor anser lånet som en høyere risiko enn et godt sikret pantelån - selv om seksjonseierne står ansvarlige ved en eventuell sameie-konkurs.

Betaler du ned på fellesgjeld, må den som skal kjøpe boligen av deg finansiere en større andel av leilighetens brutto-verdi. For enkelte boligkjøpere kan det bli dyrere å finansiere individuelt, som vil kunne redusere salgsprisen for en leilighet med (delvis) nedbetalt felles gjeld. Se også: https://www.obf.no/aktuelt/hva-er-in-ordning-og-lonner-det-seg

For dem som har andre lån med lik eller høyere rentesats som kan nedbetales, er det mer formålstjenlig. For dem som ikke planlegger å nedbetale felles gjeld er det ikke noen grunn til å gå inn på en A-a-ordning.

Inngåelse av A-a forutsetter vedtektsendring. OBOS forslag til vedtektstekst er inkorporert i forslag til vedtak.

Se vedlagt kopi av informasjon fra OBOS om Administrasjonsavtale.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtok å innføre ordning om Individuell nedbetaling som gir hver enkelt beboer muligheten til å nedbetale sin andel av sameiets felles gjeld ('IN-ordning') Styret i sameiet sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Årsmøtet vedtok også følgende tillegg til sameiets vedtekter: "Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til Lånenummer 9820 78 34874 i OBOS-banken. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".

Vedlegg

4. Administrasjons- avtale-c8017706-3fd3-43de-a197-6e8dd1eafa8e.pdf

5. Om admin.avtale OBOS.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nomineres på infomøte..

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Nomineres på informøte

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Nomineres på infomøte...
- Nomineres på infomøte.

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Nomineres på informøte.
- Nomineres på infomøte..

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sverre Nagell Bjordal	2022-2024
Styremedlem	Mathias Frøyhaug	2023-2025
Styremedlem	Hege Gjessing	2022-2024
Varamedlem	Tharald Halvorsen	2023-2024
Varamedlem	Margrethe Fossheim Ohnstad	2023-2024

Valgkomiteen

Jørgen Aamodt	2023-2024
Hanne Gro Lille-Mæhlum	2023-2024

Kontaktinformasjon
Styret
Henvendelser til styret kan sendes på epost til sarpsborggata14@styrerommet.no, eller som melding på Vibbo.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sarpsborggt 14 Sameie
Sameiet består av 83 seksjoner.
Sarpsborggt 14 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971280999, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
222 169

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sarpsborggt 14 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

I 2023 ble det avholdt i alt 11 styremøter hvorav 7 med det sittende styret, som har avholdt 9 møter i alt, fra årsmøtet i mai 23 til årsmøtet i april 24.

Det er inngått ny avtale med Telia i henhold til vedtak på forrige årsmøte. Tidligere årsmøter og styrer har behandlet ulike løsninger for uteområdet langs veien, som styret fremmer forslag om en revidert løsning for. Formidling av alarmsignaler er lagt om fra 2G, som er lagt ned i løpet av året.

Styret har også fulgt opp sameiets Internkontroll og HMS-opplegg, herunder utesendelse av årlig informasjonsbrev og oppdatering av beredskapsinstruksen.

Vår vaktmester gjennom mange år har byttet arbeidsgiver og Rune har tatt over som ansvarlig for vårt sameie. Som en tilleggsoppgave for styret utfører han batteriskifte i leiligheter. Det har vært vanskelig å få tilgang til enkelte leiligheter. Vi startet med å skifte ut batterier etter hvert som det dukket opp nye feilalarmer, men etter hvert som antallet økte konkluderte styret med å gjøre et generelt batteriskifte, som det er jobbet med en stund.

Hovedsakene gjennom året har vært fortsatt oppfølging av leveransene fra baderomsprosjektet og loftutbyggingen, særlig konsentrert om ventilasjon og brannalarmanlegg, men også annen mangelsoppfølging.

Styret har videreført samarbeidet med OBOS Prosjekt, som var sameiets byggherreombud i gjennomføring av prosjektene. For baderomsprosjektet er det meste av rapporterte mangler utbedret, men noe gjenstår fortsatt. Et par problemer med ventilasjon har vist seg å stamme fra baderomsprosjektet.

Forrige årsmøte orienterte styret om at det ville bli aktuelt å gå til forliksrådet med loftsutbyggingssaken. Det gjorde vi og møtte første gang i forliksrådet før jul. Møtet ble utsatt, med en avtalt frist for Bonum til å utbedre mangler i mars, da nytt møte ble berammet. Bonum hadde ikke levert som forutsatt, som forliksretten kommenterte var 'skuffende'. Neste skritt nå er å stevne Bonum for tingretten. Styret har bestilt en ekstern gjennomgang av brannalarmanlegget som grunnlag for vurdering av om det er hensiktsmessig.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap), som er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Driftsinntektene i 2023: kr. 3 308 020

Driftskostnadene i 2023: kr. 3 000 537

Skjevfordelt lån

Sameiet har valgt å skjevfordele et felles lån. Konkret innebærer det at sameiet har tatt opp et lån på vegne av enkelte seksjoner og ikke alle. Dette kan være hensiktsmessig når noen av sameierne har større økonomisk ansvar for spesifikke utgifter eller nyter større fordeler fra sameiets eiendom.

Sameiet største lån er skjevfordelt da de nye leiligheten på loftet ikke bærer like stor andel av lånet som de opprinnelige leilighetene. Lånet finansierte rør- og våtromsrehabiliteringen, mens bad i de nyoppførte seksjonene ble bekostet av utbygger.

Det finnes ulike metoder for å håndtere et skjevfordelt lån. Det viktigste er at et slikt lån ikke påvirker sameiets regnskap negativt. Sameiets regnskapsfører har valgt å håndtere skjevfordelt lån på denne måten:

- Skjevfordelingen innebærer at det oppstår det en fordring fra sameiet mot de ansvarlige for dette lånet. Felleslånet bokføres derfor som en fordring i balansen, slik at sameiets gjeld til banken motsvarer fordringene mot de aktuelle seksjonene.
- Dekning av renter og avdrag for å betjene lånet kreves inn særskilt som a-konto innbetalinger fra de respektive sameiene. Sameiets forvalter justerer beløpet etter hvert som lånebetingelsene endres. Innbetalingene føres mot rentekostnader og avdrag, slik at regnskapet går i balanse. Eventuelle avvik i innbetalingene, enten for lite eller for mye, blir avsatt som gjeld eller fordring.

Sameiets budsjettering har ikke fulgt de samme prinsippene som regnskapsføringen. Det fører til at det oppstår et stort avvik mellom budsjetterte felleskostnader og finansinntekter i 2023 og regnskapet 2023. Revisor har gjennomgått regnskapet og gitt en ren beretning, som innebærer at de ikke har noen innvendinger mot regnskapsføringen.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 130 270.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er beregnet til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sarpsborggt 14 Sameie.

Lån
Sarpsborggt 14 Sameie har lån i OBOS-Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024 og er fremstilt på samme måte som tidligere år; uten å hensynta den regnskapstekniske løsningen for skjevdelt gjeld..

Styret har innarbeidet NOK 150 000.- til dekning av tiltak utomhus (se egen sak til årsmøtet) og på brannalarmanlegg (se også egen sak til årsmøtet om oppfølging av loftsutbygger, som forestod installasjon av anlegget)

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SARPSBORGGATA 14 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SARPSBORGGATA 14 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: YGWT3-ELJVL-VTT8I-PC0OG-MQ74L-DMNDX

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YGWT3-ELJVL-VTT8I-PC0OG-MQ74L-DMNDX

SARPSBORGGATA 14 SAMEIE
ORG.NR. 971 280 999, KUNDENR. 5361

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 306 984	3 035 186	4 668 000	4 943 000
Andre inntekter	3	1 036	4 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 308 020**	**3 039 186**	**4 668 000**	**4 943 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 660	-36 660	-35 250	-35 250
Styrehonorar	5	-260 000	-260 000	-250 000	-260 000
Revisjonshonorar	6	-13 155	-11 614	-11 000	-11 700
Andre honorarer		0	0	-5 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-131 733	-126 648	-132 000	-139 000
Konsulenthonorar	7	-352 262	-156 985	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-235 799	-292 632	-500 000	-245 000
Forsikringer		-231 139	-218 259	-240 000	-254 000
Kommunale avgifter	9	-478 636	-432 036	-504 000	-554 000
Energi/fyring		-329 846	-488 776	-500 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-533 766	-471 240	-490 000	-475 000
Andre driftskostnader	10	-397 542	-363 410	-369 000	-386 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 000 537**	**-2 858 259**	**-3 076 250**	**-2 709 950**
DRIFTSRESULTAT		**307 483**	**180 927**	**1 591 750**	**2 233 050**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 200 795	759 919	0	0
Finanskostnader	12	-1 280 200	-837 029	-1 030 000	-1 403 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-79 405**	**-77 110**	**-1 030 000**	**-1 403 000**
ÅRSRESULTAT		**228 078**	**103 817**	**561 750**	**830 050**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		228 078	103 817		

SARPSBORGGATA 14 SAMEIE
ORG.NR. 971 280 999, KUNDENR. 5361

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	13	19 311 085	19 674 453
SUM ANLEGGSMIDLER		**19 311 085**	**19 674 453**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		15 463	4 437
Forskuddsbetalte kostnader		120 368	138 662
Andre kortsiktige fordringer	14	68 472	36 748
Driftskonto OBOS-banken		221 118	529
Skattetrekkskonto OBOS-banken		36 000	73 500
Sparekonto OBOS-banken		1 306 730	1 434 011
SUM OMLØPSMIDLER		**1 768 150**	**1 687 887**
SUM EIENDELER		**21 079 235**	**21 362 340**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-599 721	-827 798
SUM EGENKAPITAL		**-599 721**	**-827 798**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	21 041 076	21 836 240
SUM LANGSIKTIG GJELD		**21 041 076**	**21 836 240**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		83 359	74 782
Leverandørgjeld		312 882	178 432
Skyldige offentlige avgifter	17	57 150	94 650
Påløpte renter		125 765	6 034
Påløpte avdrag		58 724	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**637 880**	**353 898**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**21 079 235**	**21 362 340**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2024
Styret i Sarpsborggata 14 Sameie

Sverre Nagell Bjordal/s/ Mathias Frøyhaug/s/ Hege Gjessing/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 306 984
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 306 984**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	36
Nøkler	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 036**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-36 660
SUM PERSONALKOSTNADER	**-36 660**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 250 000.
og honorar valgkomiteen kr. 10.000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 155.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-119 220
OBOS Prosjekt AS	-217 087
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 954
SUM KONSULENTHONORAR	**-352 262**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-23 464
Drift/vedlikehold VVS	-66 643
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 559
Drift/vedlikehold brannsikring	-122 424
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 244
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 465
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-235 799**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-291 016
Feieavgift	-4 845
Renovasjonsavgift	-182 775
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-478 636**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 673
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 576
Diverse leiekostnader/leasing	-2 250
Driftsmateriell	-11 607
Vaktmestertjenester	-172 778
Vakthold	-57 387
Renhold ved firmaer	-114 108
Snørydding	-4 688
Andre fremmede tjenester	-1 886
Trykksaker	-1 988

Porto	-540
Bank- og kortgebyr	-3 450
Velferdskostnader	-7 613
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-397 542**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 892
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 719
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	936
Andre renteinntekter	1 163 248
SUM FINANSINNTEKTER	**1 200 795**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-116 952
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 163 248
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 280 200**

NOTE: 13
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av sameiere ved opprettelse av lånet	21 500 000	
Nedbetalt tidligere år	-1 825 547	
Nedbetalt i år	-363 368	
Til gode av sameiere, tilsvarer skjevfordelt lån i OBOS-banken		19 311 085
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		**19 311 085**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	68 472
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**68 472**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017	-8 630 000	
Nedbetalt tidligere	6 468 213	
Nedbetalt i år	431 796	
		-1 729 991

OBOS-Banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-21 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 825 547	
Nedbetalt i år	363 368	
		-19 311 085
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-21 041 076**

NOTE: 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-36 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-57 150**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 841580. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Forsikringen er tegnet gjennom PS Assuranse AS ved Kim Kvisle Sletterø.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skade kan meldes med skademelding på nettstedet if.no, eller til døgnvakt (24/7) på telefon 21 49 24 00, som også kan være behjelpelig ved behov for umiddelbar bistand til skadebegrensing, e.a.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Retur:
Norske Hager AS
Veståsen 11D
1362 HOSLE

Sarpsborggata 14 Sameie
Hege Gjessing
V/ Obos Eiendomsforvaltning AS Postboks
6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Dato	20.02.2024
Beløp	52 000,00
Tilbud	10053
Vår ref.	Pernille Crosby

TILBUD

Estimert pristilbud på etablering av bed i Sarpsborggata 14.
Tilbudet gjelder oppgraving, planting, ny jord og gjødsel og planter for 3 bed foran fasader.
Prisen er beregnet ut fra befaring på vinterstid med snødekket bakke.
Vi tar forbehold om noe justering av pris pga dette.

Beskrivelse	Enhetspris	Antall	Mva	Sum
Etablering av bed	41 600,00	1	25 %	52 000,00

Netto	41 600,00
Mva	10 400,00
Beløp	52 000,00

Alle beløp er oppgitt i NOK

Norske Hager AS | Foretaksregisteret NO 994271075 MVA | post@norskehager.no | www.norskehager.no | Tlf. 90820517

Retur:
Norske Hager AS
Veståsen 11D
1362 HOSLE

Sarpsborggata 14 Sameie
Hege Gjessing
V/ Obos Eiendomsforvaltning AS Postboks
6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Dato	20.02.2024
Beløp	19 000,00
Tilbud	10054
Vår ref.	Pernille Crosby

TILBUD

Tilbudet inkluderer graving og planting av syrintrær på begge sider av begge innkjørsler til Sarpsborggata 14.

Beskrivelse	Enhetspris	Antall	Mva	Sum
Planting syrintrær	15 200,00	1	25 %	19 000,00

Netto	15 200,00
Mva	3 800,00
Beløp	19 000,00

Alle beløp er oppgitt i NOK

Administrasjonsavtale vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Det er i dag inngått følgende administrasjonsavtale mellom:

OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass

og

Sarpsborggt 14 Sameie - org.nr 971280999 (heretter Eierseksjonssameiet), c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass, Oslo.

Punkt 1.
Vilkår

Årsmøtet har den DATO besluttet å inngå en administrasjonsavtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om seksjonseiernes mulighet for innfrielse av Eierseksjonssameiets Fellesgjeld.

Med Fellesgjeld forstås den gjeld som Eierseksjonssameiet har overfor långiver. Hver enkelt sameier hefter proratarisk for Fellesgjelden jf. Eierseksjonsloven § 30.

Avtalen forutsetter at Eierseksjonssameiet har tatt inn følgende setning i vedtektene:
"Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette ".

Eierseksjonssameiet forplikter seg til at innbetalingene fra seksjonseierne i sin helhet skal benyttes til nedbetaling av sameiets lån i, og gir OBOS Eiendomsforvaltning AS alle fullmakter som er nødvendige for å gjennomføre dette.

Administrasjonsavtalen kan maks gjelde for 4 - fire lån. Lånetype må godkjennes av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Såfremt en eller flere seksjonseiere har benyttet seg av muligheten til å innfri sin andel fellesgjeld så kan ikke Eierseksjonssameiet:

- endre løpetid
- foreta opplåning på lån som omfattes av denne avtale
- foreta ekstraordinær nedbetaling av lånet
- avtale avdragsfrihet

Eierseksjonssameiet kan etter undertegning av nærværende avtale ikke binde renten på lånet uten vedtak fra årsmøte. Det vil ikke være mulig for seksjonseierne å innfri sin andel av felleslånet i perioden hvor fastrenteavtalen løper.

Eventuelle innbetalinger til dekning av andel fellesgjeld i forkant av låneopptak, før denne avtalen er trådt i kraft, blir å anse som en innbetaling under samme betingelser som ovennevnte vilkår.

Punkt 2.
Forbehold

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Punkt 3.
Seksjonseiernes forpliktelser og rettigheter

For gjennomføring av denne avtalen vil OBOS Eiendomsforvaltning AS på vegne av Eierseksjonssameiet inngå en avtale med de seksjonseierne som ønsker å benytte seg av ordningen. Disse avtalebetingelsene er en del av nærværende avtale, se vedlegg.

Eierseksjonssameiet er blant annet innforstått med at:

- Avtalen betinger full innfrielse av seksjonseierens andel av fellesgjelden.
- Seksjonseier vil få tilsendt en egen faktura for innbetalingen fra forretningsfører.
- Beløpet må være kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto 10 dager før forfall på lånet. Dersom beløpet ikke er kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto innen avtalt dato vil beløpet bli returnert til seksjonseier.
- Seksjonseier er selv ansvarlig for at fakturaen er mottatt i tide.
- Den enkelte seksjonseier har kun anledning til å foreta en innfrielse på den totale restgjeld. Innfrielse kan skje to ganger pr år/halvårlig etter avtale.

Punkt 4.
Administrasjon

Det opprettes et eget beløp, kapitalkostnader, på fakturaene for felleskostnader for de seksjonseiere som ikke innfrir sin andel fellesgjeld. Kapitalkostnadene blir fastsatt i forhold til avdrag og renter på eierseksjonssameiets lån fordelt etter sameiebrøken eller annen lovlig vedtatt fordelingsnøkkel.

Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader ved renteendringer på Eierseksjonssameiets lån vil bli korrigert på seksjonens fremtidige fakturaer for felleskostnader.

Punkt 5.
Vederlag

Denne avtale ligger utenfor den ordinære forretningsførerkontrakt. Som vederlag for denne tjenesten blir Eierseksjonssameiet belastet en engangskostnad p.t. pålydende kr 26 500,- inkl. mva. I tillegg påløper et administrasjonsgebyr per år på 10 % av årlig forretningsførerhonorar, minimum p.t. kr 8 000,- og maksimum p.t. kr 18 000,- inkl mva pr lån.

Punkt 6.
Varighet

Denne avtale opphører når de låneforhold som er omfattet av avtalen er innløst.

Denne avtalen opphører også parallelt med en eventuell oppsigelse av OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører.

Punkt 7.
Tvisteløsning

Partene vedtar Oslo tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale er utstedt i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Sted, dato

For OBOS Eiendomsforvaltning AS
Sarpsborggt 14 Sameie

_____

For

_____

Seksjonseiere som ønsker å nedbetale sin andel av fellesgjeld helt, kan gjøre dette under følgende forutsetninger:

Vedtak	Det må fattes vedtak på årsmøte om å inngå en administrasjonsavtale.
Vedtektsendring	Det må vedtas at følgende setning tas inn i vedtektene: *"Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".*
Avtaler som må etableres	• Avtale mellom eierseksjonssameiet og OEF omtalt som «Administrasjonsavtale vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet». • Avtale mellom eierseksjonssameiet og seksjonseier som administreres av forretningsfører.
Låneprofil	• Lån må være utbetalt og ha flytende rente for at eierne kan innbetale. • Styret kan ikke endre løpetid/nedbetalingstid eller avtale avdragsfrihet for lån med Admininstrasjonsavtale. Lån med Nibor-basert rente eller Swap-rente kan ikke omfattes av avtalen. • Det kan inngås avtale for maksimalt 4 av Eierseksjonssameiets låneforhold. OEF v/Forvaltningssjef må godkjenne lånetype(r).
Kun full innfrielse	• Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens totale fellesgjeld. • Er det flere lån, må all gjeld betales ift alle lån som omfattes av Administrasjonsavtalen.
Gjelder alle innbetalinger	• Alle seksjonseiere som ønsker å innbetale ekstraordinært **må** gjøre dette gjennom administrasjonsavtalen etter at lånet er utbetalt. • Det er ikke mulighet for kapitalinnkalling forut for låneopptaket, eller ekstraordinær innbetaling direkte til eierseksjonssameiet før lånet er utbetalt.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 9.04.24 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 14.04.24
Selskapsnummer: 5361 **Selskapsnavn:** Sarpsborggt 14 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Martin Hernandez er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tharald Halvorsen og Margrethe Fossheim Ohnstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Styrets godtgjørelse settes til 110 000.- (Styrets forslag)

☐ Styrets godtgjørelse settes til 60 000.-

Sak 6 Honorar til valgkomite

Valgkomiteen honoreres med NOK 10 000.-

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Oppgradering uteområde

Årsmøtet gav sin tilslutning til styrets forslag om beplanting av uteområder og prioriterer bed langs byggets forside

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Oppfølging av mangler etter loftsutbygging

Årsmøtet bad styret vurdere rettslig oppfølging av loftsutbygger Bonum og gav styret fullmakt til å sende stevning om saken.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Sak om renter og lånebetingelser

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For sak om renter og lånebetingelser

☐ Mot sak om renter og lånebetingelser

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Årsmøtet gav styret fullmakt til å aktivt utforske og forhandle frem bedre lånevilkår med ulike finansinstitusjoner i den kommende styreperioden.

☐ Årsmøtet oppfordret styret til å aktivt etterstrebe at sameiet har gunstige lånevilkår.

Sak 10 Administrasjonsavtale ('IN-ordning')

Årsmøtet vedtok å innføre ordning om Individuell nedbetaling som gir hver enkelt beboer muligheten til å nedbetale sin andel av sameiets felles gjeld ('IN-ordning') Styret i sameiet sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Årsmøtet vedtok også følgende tillegg til sameiets vedtekter: "Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til Lånenummer 9820 78 34874 i OBOS-banken. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Nomineres på infomøte..

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Nomineres på informøte

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Nomineres på infomøte...

☐ Nomineres på infomøte.

Valgkomite (kun 2 skal velges)

☐ Nomineres på informøte.

☐ Nomineres på infomøte..

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 5361
Sarpsborggt 14 Sameie

Velkommen til årsmøte i Sarpsborggt 14 Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 2. juni kl. 10:00 og lukker 5. juni kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5361

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ekstern styreleder

Med vennlig hilsen,
Styret i Sarpsborggt 14 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Hanne Gro Lille-Mæhlum velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Mathias Frøyhaug velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av ekstern styreleder

Innstilling til vervet som ny styreleder Sameiet Sarpsborggata 14.

Bakgrunn: Sameiet trenger ny styreleder da forhenværende styreleder Sverre Nagell Bjordal var ferdig med sin periode april 2024, og ikke har anledning til å fortsette som styreleder.

Valgkomiteen startet arbeidet med å finne ny ekstern styreleder i mars 2024.

Firmaet Solibo AS formidlet kontakt med tre kandidater som var aktuelle for vervet som ekstern ny styreleder for sameiet.

En av disse,Thale Gaupset, sa seg villig til å møte styret og valgkomiteen for å utveksle informasjon, gjøre en forventningsavklaring iht. arbeidsmengde- og fordeling, tilgjengelighet, og fastsettelse av honorar som styreleder for sameiet 2024 – 2025.

Møtet ble avholdt i bakgården 16.05.2024, 16:30 – 17:15 med følgende representanter:

Elena Kirsanova (nyvalgt styremedlem april 2024), Mathias Frøyhaug (styremedlem 2023/2024),Colin Peter Jeneson (nyvalgt varastyremedlem april 2024), Jørgen Aamodt (medlem valgkomite 2023/2024), og Hanne Gro Lille-Mæhlum (nyvalgt varastyremedlem april 2024)/medlem valgkomite 2023/2024.

Styrelederkandidat Thale Gaupset presenterte seg og sine forutsetninger for å ta vervet som styreleder. Siden 2018 har hun hatt stillingen som regionalsjef for Thon Hotels. Hun har god økonomisk innsikt, og lang erfaring med budsjettansvar og regnskap.

Videre har hun flere års erfaring med styrearbeid, og har opparbeidet kompetanse innen forretningsførsel, drift/vedlikehold, administrasjon og styreledelse i borettslag og sameier.

Hun har også erfaring med mer komplekse saker etter utbygginger og vedlikeholdsprosjekter som ligner den pågående saken sameiet har etter salg av loft til Bonum. Hun har kjennskap til byggtekniske aspekter innen HMS, prosjektkoordinering, oppfølging og judisielle prosesser på dette området.

Styret presenterte utfordringene sameiet står ovenfor i 2024-2025 med utgangspunkt i årsrapporten som hun hadde fått tilsendt til gjennomlesning i forkant av møte 16.mai.

Gaupset er dermed orientert om at det kan bli aktuelt for sameiet å stevne Bonum for retten, og at saken skal behandles på ekstraordinært årsmøte når den tekniske rapporten og den juridiske vurderingen fra advokat foreligger våren 2025.

Thale Gaupset er villig til å ta vervet som styreleder for 130.000 i året, og innstilles i første omgang for ett år fram til mai/juni 2025. Blir kandidaten valgt inn aksepteres også honoraret på kr. 130 000.

På vegne av valgkomiteen i Sameiet Sarpsborggaten 14

Hanne Gro Lille-Mæhlum

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thale Gaupset

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 2.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.06.24
Selskapsnummer: 5361 **Selskapsnavn:** Sarpsborggt 14 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Hanne Gro Lille-Mæhlum velges.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Mathias Frøyhaug velges.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Valg av ekstern styreleder

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Thale Gaupset

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Sarpsborggt 14 Sameie

Organisasjonsnummer: 971280999
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. juni kl. 10:00 til 5. juni kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Hanne Gro Lille-Mæhlum velges.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Mathias Frøyhaug velges.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ekstern styreleder

Innstilling til vervet som ny styreleder Sameiet Sarpsborggata 14.

Bakgrunn: Sameiet trenger ny styreleder da forhenværende styreleder Sverre Nagell Bjordal var ferdig med sin periode april 2024, og ikke har anledning til å fortsette som styreleder.

Valgkomiteen startet arbeidet med å finne ny ekstern styreleder i mars 2024.

Firmaet Solibo AS formidlet kontakt med tre kandidater som var aktuelle for vervet som ekstern ny styreleder for sameiet.

En av disse,Thale Gaupset, sa seg villig til å møte styret og valgkomiteen for å utveksle informasjon, gjøre en forventningsavklaring iht. arbeidsmengde- og fordeling, tilgjengelighet, og fastsettelse av honorar som styreleder for sameiet 2024 – 2025.

Møtet ble avholdt i bakgården 16.05.2024, 16:30 – 17:15 med følgende representanter:

Elena Kirsanova (nyvalgt styremedlem april 2024), Mathias Frøyhaug (styremedlem 2023/2024),Colin Peter Jeneson (nyvalgt varastyremedlem april 2024), Jørgen Aamodt (medlem valgkomite 2023/2024), og Hanne Gro Lille-Mæhlum (nyvalgt varastyremedlem april 2024)/medlem valgkomite 2023/2024.

Styrelederkandidat Thale Gaupset presenterte seg og sine forutsetninger for å ta vervet som styreleder. Siden 2018 har hun hatt stillingen som regionalsjef for Thon Hotels. Hun har god økonomisk innsikt, og lang erfaring med budsjettansvar og regnskap.

Videre har hun flere års erfaring med styrearbeid, og har opparbeidet kompetanse innen forretningsførsel, drift/vedlikehold, administrasjon og styreledelse i borettslag og sameier.

Hun har også erfaring med mer komplekse saker etter utbygginger og vedlikeholdsprosjekter som ligner den pågående saken sameiet har etter salg av loft til Bonum. Hun har kjennskap til byggtekniske aspekter innen HMS, prosjektkoordinering, oppfølging og judisielle prosesser på dette området.

Styret presenterte utfordringene sameiet står ovenfor i 2024-2025 med utgangspunkt i årsrapporten som hun hadde fått tilsendt til gjennomlesning i forkant av møte 16.mai.

Gaupset er dermed orientert om at det kan bli aktuelt for sameiet å stevne Bonum for retten, og at saken skal behandles på ekstraordinært årsmøte når den tekniske rapporten og den juridiske vurderingen fra advokat foreligger våren 2025.

Thale Gaupset er villig til å ta vervet som styreleder for 130.000 i året, og innstilles i første omgang for ett år fram til mai/juni 2025. Blir kandidaten valgt inn aksepteres også honoraret på kr. 130 000.

På vegne av valgkomiteen i Sameiet Sarpsborggaten 14

Hanne Gro Lille-Mæhlum

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Thale Gaupset (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thale Gaupset

Transaksjon 09222115557519252147 Signert MHGL, PMF

Oslo

S-173GO

Reguleringsplan for Nordre Bydel II i Oslo

Vedtaksdato: 04.06.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200534

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 43860, 5567, 21573, 61764, V100361, V160947, V110146, V070492, V160895, V011002, V200905N2

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning

som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerrom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk , men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

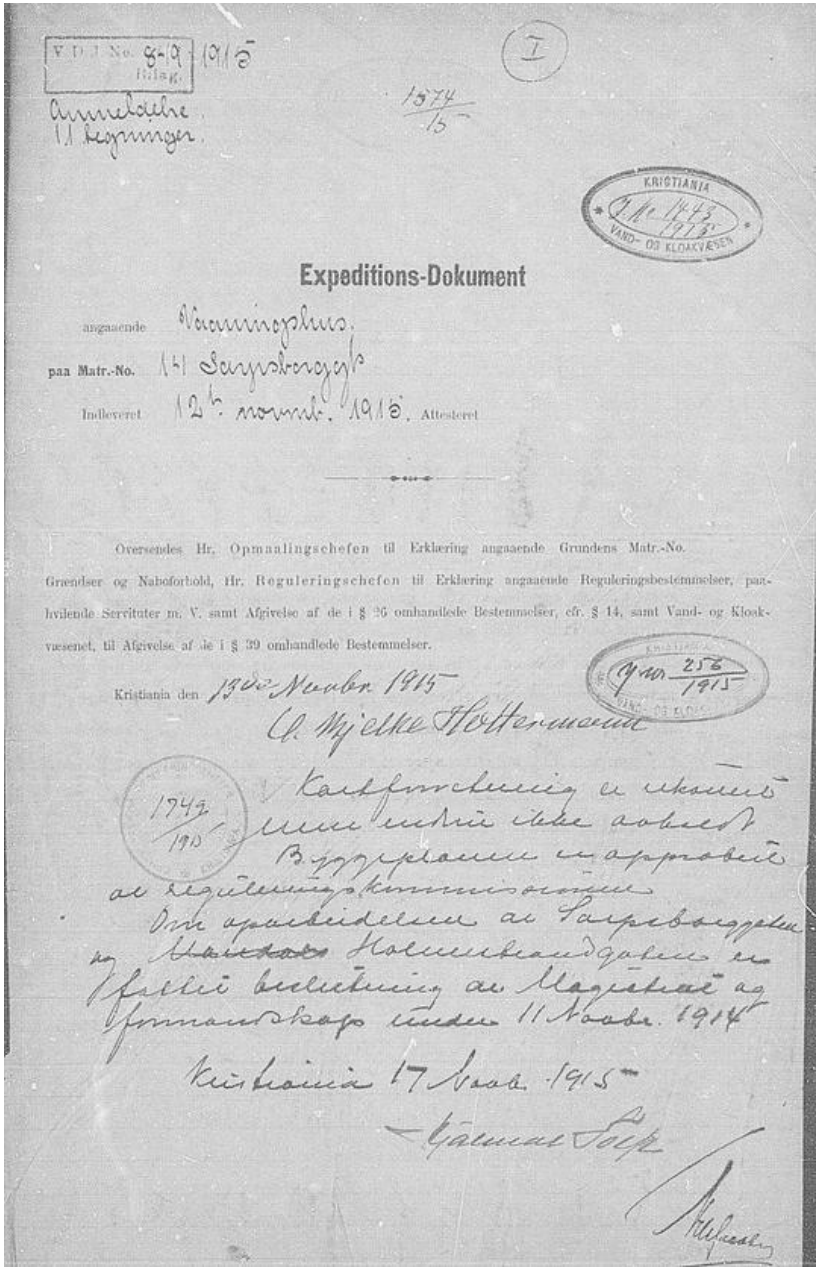
gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.
Vedtatt av reuleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.



V. D. No. 8-19 1915
Indk.

Anmeldelse.
11 Leiligheter.

1574/15

I

KRISTIANIA
1743/1915
VAND- OG KLOAKVÆSEN

Expeditions-Dokument

angaaende Nasjonalteatret.

paa Matr.-No. 141 Sarpsborg's

Indleveret 12te novbr. 1915. Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 13de Novbr. 1915

A. Mjelde Hoffenmeier

KRISTIANIA
Nr. 256/1915
VAND- OG KLOAK

1743/1915

Kalkforhandling er ikke anmeldt
Bygningsplanen er approbert
av reguleringskommisionen
Ovr. opmaalingen av Sarpsborggaten
og Haandslø Kolonihaandgaten er
foretat under Ledelse av Magistrat og
Opmaalingsvæsen 11 Novbr. 1915

Kristiania 17 Novbr. 1915

Gaarmas Sopp

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[th] • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Innredning dusj og w.c. m.m.

Sørgeborggata 14	Gnr.222, bnr.169	86/6089

Byggherre
Elkem Eiendom A/S
Middelthunsgt. 27

0368 OSLO 3

Ansvarshavende
Arb.l. Bengt-Åke Nilsson
Gunnar Scheldrupsv. 27 B

0484 OSLO 4

THE/tfn
Dato 31.august 1988

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

ARKIVKORT

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Deres ref.: | Vår ref.: 201914256-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Martin Dyvik | Dato: 27.05.2020 Arkivkode: 531

Byggeplass:	SARPSBORGGATA 14	Eiendom:	222/169/0/0
Tiltakshaver:	SARPSBORGGATA 14 SAMEIE	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	SANS BYGG AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Sarpsborggata 14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 63 bad, mottatt 06.09.2019.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Kopi til:
tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Martin Dyvik - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SARPSBORGGATA 14 SAMEIE, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FJORD ARKITEKTER AS
Bjerregaardsgt 1A
0172 OSLO

Dato: 25.03.2020

Deres ref.: Finn Magnus | Vår ref.: 201609310-126 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Hildegunn Ohren | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SARPSBORGGATA 14 A-H	Eiendom:	222/169/0/0
Tiltakshaver:	BONUM AS	Adresse:	Gjerdrums vei 12, 0484 OSLO
Søker:	FJORD ARKITEKTER AS	Adresse:	Bjerregaardsgt 1A, 0172 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Midlertidig brukstillatelse del 1 – Sarpsborggata 14 A-H

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse, mottatt 20.03.2020. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 fjerde ledd.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for annenhver leilighet på loftet. De resterende leilighetene skal disponeres som rømningsveier.

Leilighetene A402, B402, C401, D402, E401, F401, G402 og H402 kan tas i bruk til boligformål.

Leilighetene A401, B401, C402, D401, E402, F402, G401 og H401 kan kun tas i bruk som rømningsveier for leilighetene som tas i bruk til bolig.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker opplyser at tiltaket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå til å kunne tas i bruk. Leilighetene som skal tas i bruk til bolig vil ha mulighet til å benytte tilstøtende leiligheter som rømningsvei, i tillegg til prosjekterte rømningsløsninger.

Dato for søknad om ferdigattest er angitt til **01.06.2020.**

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det det kan gis brukstillatelse for halvparten av leilighetene, som en midlertidig løsning fram til endelig løsning er avklart, i tråd med pbl § 21-10 tredje ledd.

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Ferdigstillelse

Endelig sluttrapport for avfallshåndtering må sendes Plan- og bygningsetaten for behandling, senest ved søknad om ferdigattest. Ferdigattest kan ikke gis før sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet.

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesak.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by øst

Hildegunn Ohren - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

Kopi til:
BONUM AS, Gjerdrums vei 12, 0484 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FJORD ARKITEKTER AS
Bjerregaardsgt 1A
0172 OSLO

Dato: 08.06.2020

Deres ref.:	Vår ref.: 201609310-142 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Hildegunn Ohren	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SARPSBORGGATA 14 A-H	Eiendom:	222/169/0/0
Tiltakshaver:	BONUM AS	Adresse:	Gjerdrums vei 12, 0484 OSLO
Søker:	FJORD ARKITEKTER AS	Adresse:	Bjerregaardsgt 1A, 0172 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Brukstillatelse – Sarpsborggata 14 A-H

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for loftsleiligheter, mottatt 05.06.2020. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 fjerde ledd.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for alle leilighetene på loftet, unntatt B-H402, H-H402, H-H401 og B-H401.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport og avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet, med dokumentasjon fra avfallsmottaker

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201609310

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesak.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by øst

Hildegunn Ohren - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

Kopi til:
BONUM AS, Gjerdrums vei 12, 0484 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FJORD ARKITEKTER AS
Bjerregaardsgt 1A
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.08.2021
	201609310 - 173 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hildegunn Ohren	

Adresse: SARPSBORGGATA 14 A-H
Tiltakshaver: BONUM AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 222/169/0/0
Søker: FJORD ARKITEKTER AS
Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest – Sarpsborggata 14 A-H

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for loftsutbygging, mottatt 26.10.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201609310			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-1	02.06.2017	19/11
Utomhusplan	A10-4	03.07.2017	26/4
Takplan	A20-04	25.08.2017	28/5
Snitt AA	A30-01	25.08.2017	28/6
Snitt BB	A30-02	25.08.2017	28/7
Snitt CC	A30-03	25.08.2017	28/8
Snitt DD	A30-04	25.08.2017	28/9
Prinsipp detalj			28/16
Prinsipp detalj takterrasse			28/17
Plan kjeller as built	A20-14	08.01.2018	47/2

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Fasade mot Sarpsborggata og Bergensgata	A40-01	21.01.2019	60/2
Fasade mot Holmestrandsgata og Maridalsveien	A40-02	21.01.2019	60/3
Fasade øst og syd mot gårdsplass	A40-03	21.01.2019	60/4
Fasade nord og vest mot gårdsplass	A40-04	21.01.2019	60/5
Plan loft	A20-02	03.07.2020	147/4
Plan hems	A20-03	03.07.2020	147/5

Tilsyn

Tilsynet i saken er avsluttet.

Om mottatt merknad om manglende ventilasjon

Plan- og bygningsetaten har mottatt en merknad fra Therese Corneliussen, som eier en seksjon i bygget. Hun har meldt fra om manglende ventilasjon i flere leiligheter i oppgang H, og mener at dette kommer som følge av byggeprosjektet.

Prosjektleder har svart at eventuelle ventilasjonsproblemer skyldes byggets beskaffenhet og diverse endringsarbeid intern i leilighetene på kompromiss med den «opprinnelige» prosjekteringen ved byggets ferdigstillelse tilbake i tid.

Plan- og bygningsetaten har meldt opp forholdet til tilsynsavdelingen vår, som vil vurdere om saken skal følges opp videre. Vi finner per i dag ikke åpenbare grunner til at ferdigattest ikke kan gis.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-9) er ikke oppfylt, da det ikke kan dokumenteres at farlig avfall er levert til godkjent mottak. Vi noterer avviket og vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig utførende i fremtidige prosjekter.

Klagefristen er tre uker

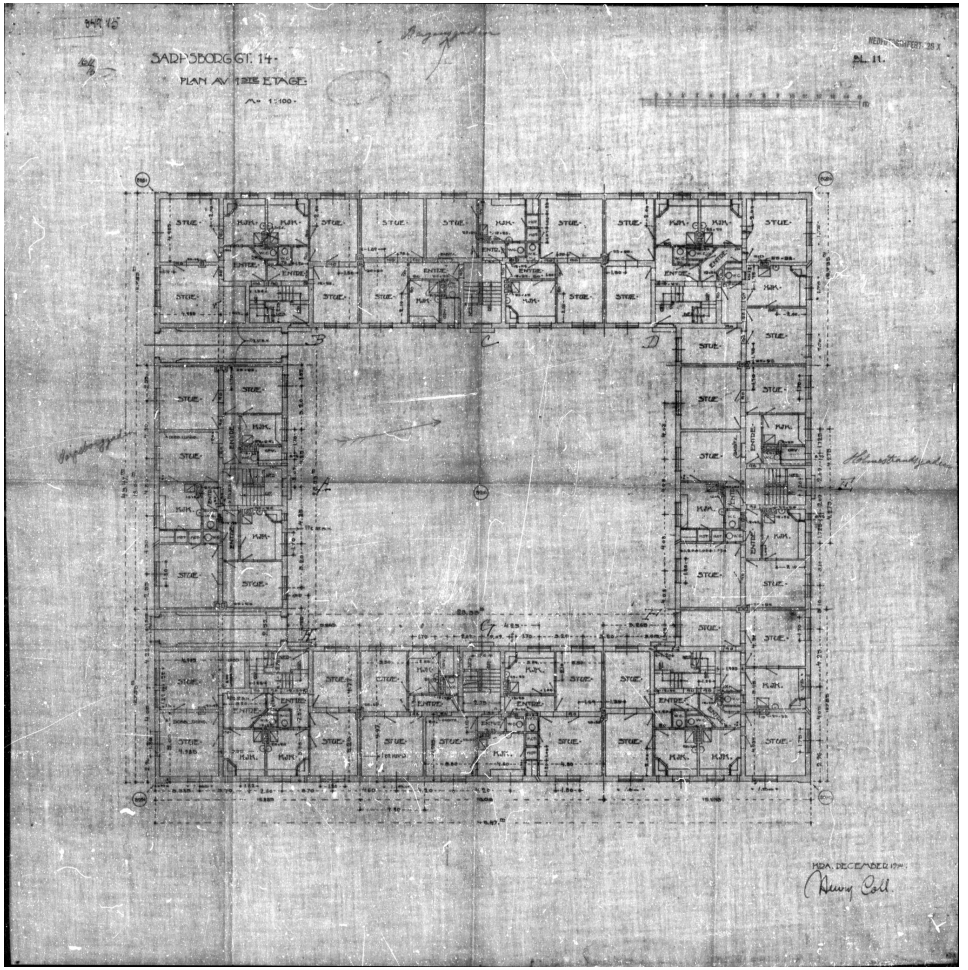
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

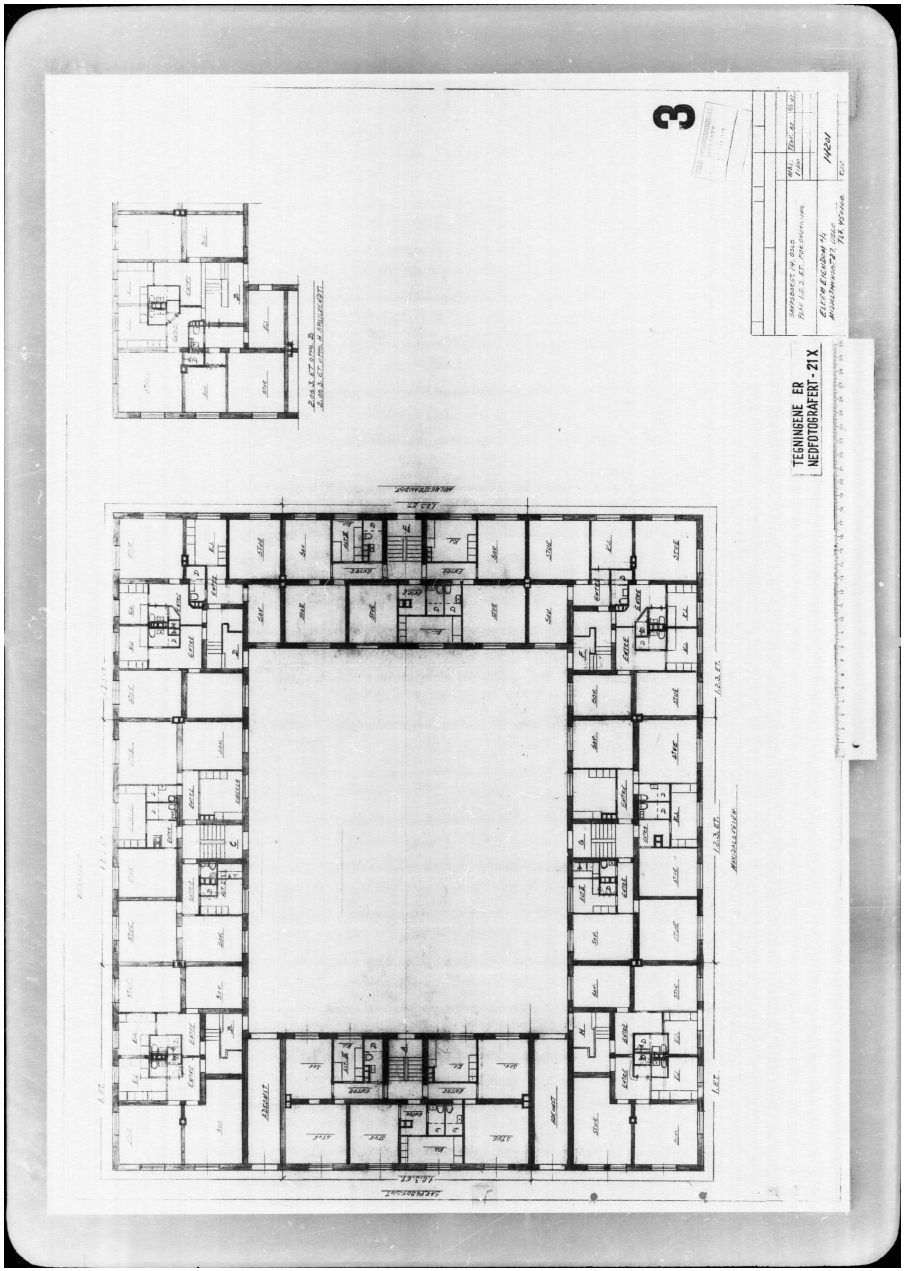
Vennlig hilsen

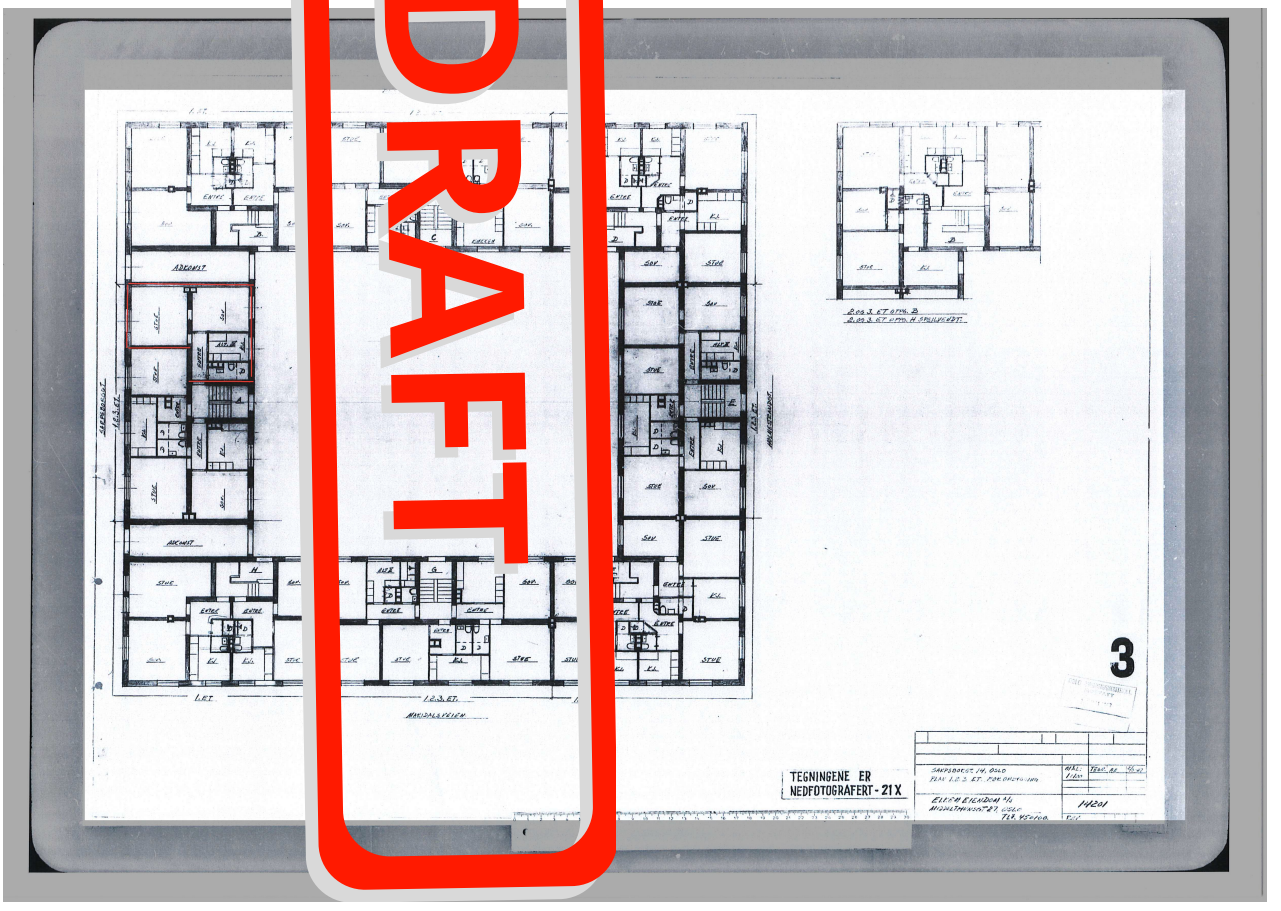
Hildegunn Ohren - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:
BONUM AS, Gjerdrums vei 12, 0484 OSLO
Therese Corneliussen, Sarpsborggata 14 H, 0468 OSLO


BARNSBORGGT. 14.
PLAN AV 1STE ETAGE.
Skr. 1:100.
Pl. 11.
STUE.
KJK.
ENTRE.


3
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21X


DRAFT
3
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

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.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 5-0127/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sarpsborggata 14G 0468 OSLO

Betegnelse: Gnr 222, bnr 169, snr 20 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

NORDVIK

nordvikbolig.no