

Holmestrandgata 13



Velkommen til

# Holmestrandgata 13



Salgsoppgaven produsert 2. mai 2025

# Sagene - Torshov

Påkostet og lekker 3-r med flott bakgård! Kvik kjøkken, elektrisk anlegg, overflater m.m fra 2024. Bad 2020. Attraktivt!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 5 690 000,- |
| Fellesgjeld | 286 120,- |
| Omkostninger | 150 750,- |
| Totalpris | 6 126 870,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 5 548,- |
| BRA-i | 56 kvm |
| Totalt BRA | 66 kvm |
| Soverom | 2 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 1 |
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 1917 |


| | |
|---|---|
| Megler | Jonas Johansson Dahlén |
| Telefon | 982 55 528 |
| E-post | j.dahlen@nordvikbolig.no |

| | |
|---|---|
| Megler 2 | Haakon Telle Bøe |
| Telefon | 992 31 757 |
| E-post | h.boe@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

- Velkommen til en nydelig og gjennomført 3-roms selveierleilighet med en herlig atmosfære! Leiligheten ligger i en vakker bygård med parklignende fellesområder. Beliggende i en høy første etasje og med god takhøyde, får boligen en luftig og romslig følelse som må oppleves.

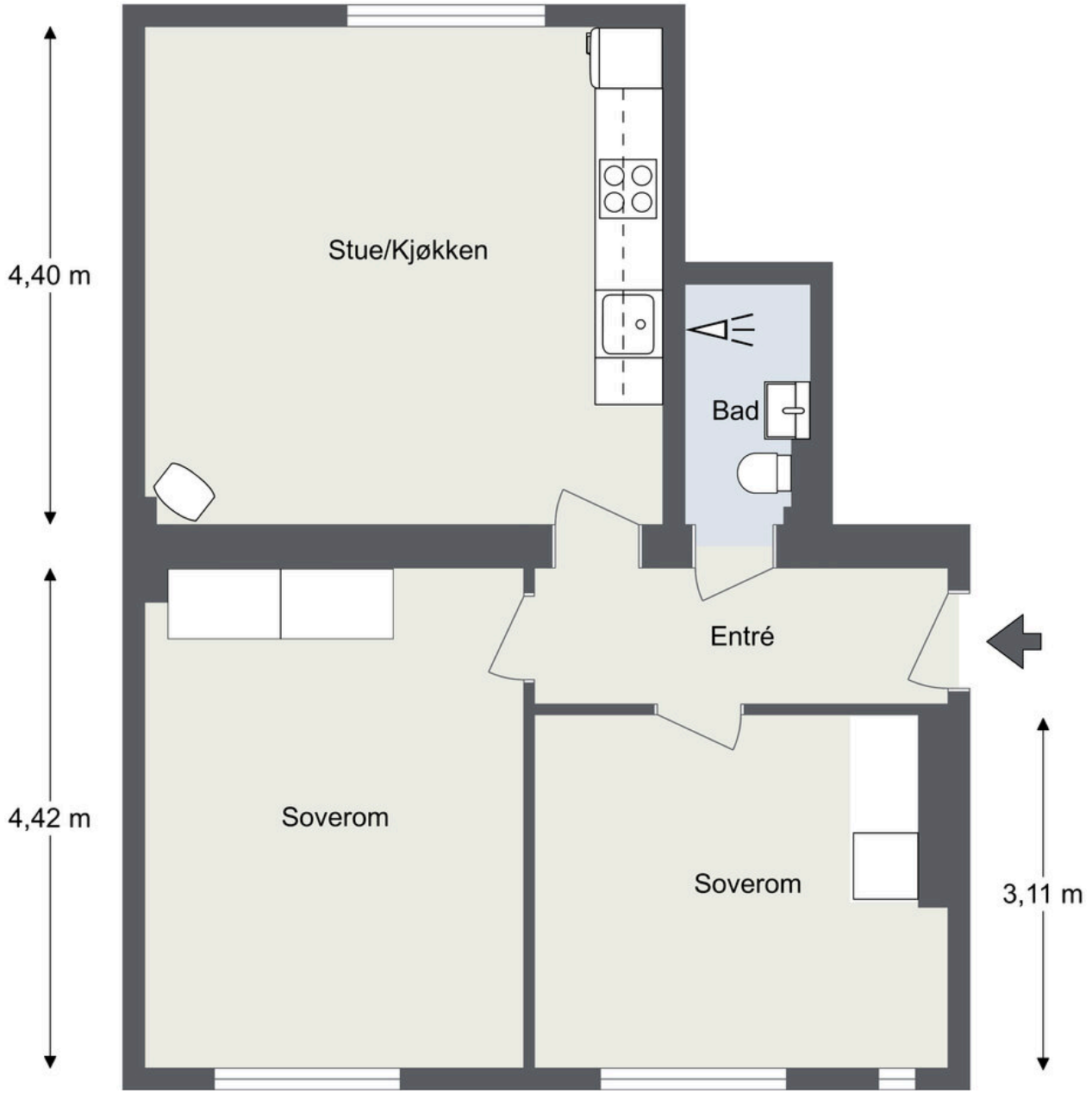
- Høydepunkter:
- Åpen stue- og kjøkkenløsning med flott utsyn mot den frodige bakgården
- Kjøkken fra Kvik med integrerte hvitevarer, nytt i 2024
- Lun og koselig peis i stuen for ekstra hygge
- To gode soverom hvorav soverom 2 har opplegg for vaskemaskin
- Nytt elektrisk anlegg og moderne lysstyring via Plejd-app
- Delikat, flislagt bad med gulvvarme, rehabilitert i 2020
- Gjennomgående nytt hardwood-gulv med gulvvarme i entré og stue/kjøkken
- Helhetlige, tidløse fargevalg, helsparklede og nymalte overflater

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 56 kvm |
| BRA-e: | 10 kvm |
| Totalt BRA: | 66 kvm |

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 56 kvm.
BRA-e: 10 kvm.
Total BRA: 66 kvm.




Forklaring av bilde/rommet








LOTUS




A MAN & HIS WATCH
ROLEX






LG
ThinQ
10









Informasjon

# Holmestrandgata 13

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
5-0168/25

### Boligtype
Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse
Holmestrandgata 13, 0468 OSLO
Gnr 222, bnr 169, snr 14 (ideell andel 1/1)  i Oslo kommune

### Selger
David Kristian Finnøy Andersen

### Kjøpesum og omkostninger
5 690 000,- (Prisantydning)
286 120,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 976 120,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
149 400,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
150 750,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
163 450,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 126 870,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 139 570,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
1917

### Etasje
1

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 66 kvm

**Beskrivelse:**
1. etasje:
BRA-i: 56 kvm.

BRA-e: 10 kvm.
Total BRA: 66 kvm.

## Innhold

BRA-i: Entré, 2 soverom, bad, stue og kjøkken
BRA-e: ca. 10 kvm - kjellerbod (seksjonert tilleggsdel)

Totalt BRA: 66 kvm

## Standard

Dette er en gjennomført og tiltalende 3-roms selveierleilighet beliggende i en høy 1. etasje i en klassisk bygård med grønn, frodig bakgård. Leiligheten byr på kvalitetsmaterialer, helhetlige overflater og gjennomtenkte løsninger – alt rammet inn av en god takhøyde og dype vinduskarmer som tilfører både volum og karakter. Planløsningen er arealeffektiv og gir god flyt mellom rommene. Her får du en bolig som er både praktisk og innbydende – et hjem du vil trives i fra første stund.

Leiligheten er omfattende oppgradert i 2023/2024, med nytt kjøkken, nytt elektrisk anlegg med Plejd-styring, nytt røropplegg, samt helsparklede og nymalte overflater. Alle rom har slitesterkt hardwood-gulv, og flere har gulvvarme for ekstra komfort.

Entré/gang
Entréen fungerer som et naturlig knutepunkt mellom rommene og gir umiddelbart et godt inntrykk. Her er det senket gipshimling med innfelte spotlights og dimmer, og gjennomgående materialvalg som matcher resten av boligen.
– Nylagt hardwood-gulv
– Gulvvarme
– God plass til oppheng

Stue
Stuen fremstår som et luftig og behagelig oppholdsrom med svært gode lysforhold. Den åpne og romslige utformingen gir fleksibilitet til møblering med både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater, dype karmer og ekstra takhøyde skaper en sjelden romfølelse.
På kjølige kvelder kan du tenne i peisen og nyte lunheten fra både vedfyring og gulvvarme. Her ligger alt til rette for både avslapning og sosiale sammenkomster.
– Ca. 2,65 m takhøyde
– Koselig peis
– Gulvvarme og helsparklede, nymalte vegger

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og ble fullstendig fornyet i 2024 med innredning fra Kvik. Her er det valgt rene linjer, glatte fronter og integrerte hvitevarer fra Siemens. Benkeplaten i laminat gir et moderne uttrykk og god arbeidsflate.
Kjøkkenet er ikke bare estetisk – det er også praktisk, med godt med skapplass og moderne belysning. Det er lagt opp nytt vann- og avløp samt nytt elektrisk anlegg.
– Integrerte hvitevarer og kullfiltervifte
– Godt med skap- og benkeplass
– Alt nytt i 2024

Soverom 1
Hovedsoverommet har en rolig og behagelig atmosfære, med vindu ut mot enveiskjørt gate som er skjermet av hekk. Rommet har plass til dobbeltseng med nattbord og stor garderobeløsning. De dype vinduskarmene og store vindusflatene gir godt med naturlig lys, og kvalitetsmaterialene gjør at rommet føles lunt og gjennomført.
– Dype vinduskarmer
– Nymalte vegger og slitesterkt hardwood-gulv
– Plass til garderobeskap i full høyde

Soverom 2
Dette er et allsidig rom som fungerer like godt som barnerom, hjemmekontor eller gjesterom. Her er det opplegg for vaskemaskin, og rommet holder samme høye standard som resten av boligen – med rene linjer, lune materialvalg og godt lysinnslipp.
– Opplegg for vaskemaskin
– Nymalte flater og nytt gulv
– Dype vinduskarmer gir rommet sjel

Bad
Badet ble totalrenovert i 2020 og fremstår som delikat og moderne, med flislagte overflater og elektrisk gulvvarme. Her får du en funksjonell og stilren løsning med dusjhjørne, vegghengt toalett og servant med underskap.
– Fliser på vegger og gulv
– Vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger
– Elektrisk gulvvarme for ekstra komfort

I tillegg medfølger det en romslig kjellerbod på ca. 10 kvm. Boden er en seksjonert tilleggsdel.

## 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

Boligen ble påkostet i 2024 med følgende:
Elektro v. Elektro-Sivert AS
-Lagt opp til skjult elektrisk anlegg
-Plejd trådløst styring av lys i leiligheten og nye kontaktpunkter i alle rom utenom badet
-Elektrisk gulvvarme (folie) i inngangsparti og i stue
-Nytt elektrisk anlegg til nytt kjøkken i stue/kjøkken
-Spotter i himling i gangen

Rørlegger v. Rørlegger Sentralen AS
-Nytt røropplegg til kjøkken i stue/kjøkken
-Nytt opplegg med vann og avløp til vaskemaskin på gjesterommet (sov 2)
-Rørføring fra det nye kjøkkenet går ned i kjelleren

Arbeider i egen regi:
-Lagt hardwood gulv i alle rom utenom bad
-Helsparklet og malt både vegger og tak. Lagt folie i tak for å styrke taket
-Supplert det gamle listverket med nytt. Alle gulvlister er byttet, samt flere gerikter rundt dører og vinduer
-Nye elektriske Mill WiFi panelovner på soverom
-Nytt kjøkken fra Kvik. Alt nytt, samt hvitevarer

## Sammendrag selgers egenerklæring

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: Sans Bygg totalrenoverte badet i 2020. Våtromsrehabilitering i hele bygården ble
engasjert av sameiet.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans Bygg totalrenoverte badet i 2020. Våtromsrehabilitering i hele bygården ble
engasjert av sameiet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans Bygg totalrenoverte badet i 2020. Våtromsrehabilitering i hele bygården ble
engasjert av sameiet.

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: Bonum kjøpte og bygde ut loftet i bygården til leiligheter. Det ble gjort arbeider med
taket i bygården i den anledning. I 2013 ble pipeløp og skorsteiner rehabilitert.

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 løpet av sommeren og høsten 2016 utførte Brødrene Dokken AS dreneringsarbeider
både på utsiden av gården og inne i bakgården.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro-Sivert installasjon AS skiftet i 2024 ut det elektriske anlegget i leiligheten. Det
ble lagt opp til ett skjult elektrisk anlegg. Det ble montert spotter i gangen, strømtilførsel til det nye kjøkkenet og opplegg for
vaskemaskin på soverom 2. Det ble også lagt elektrisk varmefolie i gangen og i

stuen, samt elektrisk styring på vegger og Plejd
styring av lyspunktene i leiligheten

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Var nytt i 2024, har ikke hatt kontroll etter det.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Er gateparkering/beboerparkering. Det finnes mange elbilladere i kort distanse fra boligen.

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: i 2024 la Rørlegger sentralen AS opp for vann og avløp for både det nye kjøkkenet i
stuen, samt vaskemaskin på soverom 2. Det nye kjøkkenet koblet seg på vann og avløp i kjeller. Tiltaket var søknadspliktig og ble
godkjent. I 2020 ble våtrom rehabilitert i bygården, engasjert av sameiet.

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: i 2024 la Rørlegger sentralen AS opp for vann og avløp for det nye kjøkkenet i stuen.
Det nye kjøkkenet koblet seg på vann og avløp i kjeller. Tiltaket gikk igjennom etasjeskillet og var søknadspliktig. Tiltaket ble søkt
om og godkjent. Bonum kjøpte og bygde om loftet i bygården til leiligheter. Leilighetene ble bygd i 2018/2019.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: I 2023/2024 ble det utført diverse arbeider. Vegger og tak ble helsparklet og malt. Tak ble forsterket med
armeringsduk. Det ble lagt nytt hardwood gulv i hele leiligheten. Taket i gangen ble senket med gips.

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? Det ble utført radonmålinger i leiligheten i 2025 i både stue og
soverom. Målingene var under tiltaksgrensen.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Noe skjevheter i gulvet, grunnet gammel bygård.

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? Fremkommer av tilstandsrapport utført av Norsk Takst i 2020, i forbindelse med
tidligere eiers salg av leiligheten.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Det ble søkt om og gitt godkjenning for nytt røropplegg til det nye kjøkkenet. Ferdigattest er foreløpig ikke mottatt, men
det ble sendt inn søknad 29. april 2025.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt
eiendommen?
Ja
Beskriv: Uenigheter med Bonum etter loftutbyggingen. Sakene gjelder: - Ventilasjon: Sameiet ønsker at Bonum skal montere
montere noen ekstra vifter på noen avtrekkskanaler. - Frosne vannrør: Det har vært frosne vannrør for to av leilighetene på loftet.
Sameiet ønsker at Bonum utbedrer dette. - Brannalarmanlegg: Feil på felles brannanlegg. Sameiet avviste i sin tid overtakelse av
Bonums leveranse, da det aldri har fungert. Dette ønskes utbedret. - Bedre sikring mot ras av snø og is fra tak: Sameiet ønsker at
Bonum skal montere opp flere snøfangere. - Dagmulkt: I kontrakten med Bonum er det ikke satt tidsbegrensing på dagmulkter –
så om sameiet vinner frem i retten vil Bonum måtte betale dagmultker fra ferdigstillingsdato frem til avvikene er lukket og
godkjent av styret.

## Bygningssakkyndig

Takstmann Murmester Trond Bratvold

## Byggemåte

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:

Byggemåte:
Grunnmur i uisolert naturstein og murverk. Fundamentert med lastfordelende fundament til stedlige masser. Tidstypisk kjeller som benyttes hovedsakelig til boder og felles lagringsplass.
Yttervegger: Hovedkonstruksjon av skallemursvegger med utvendig pusset fasade.
Takkonstruksjon: Valmet tak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.
Trapper: Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Dører: Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.
• Det er avvik:
TG 2 grunnet alder på entrédør. Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.
Konsekvens/tiltak:
Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

-Pipe og ildsted: Pipe av teglsten fra byggeår. Ildsted i stue. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Feieluke ikke lokalisert, men antatt i kjeller eller på loft. REF 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.
2013: Rehabilitert pipeløp og skorsteiner.
• Det er avvik:
Pipe ligger i yttervegg mot naboleilighet og er derfor ikke synbar fra alle sider.
Konsekvens/tiltak:
TG 2 grunnet synligheten på pipevangene. Tiltak er ikke mulig å gjennomføre.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med lufteluker i ytterveggen og luftespalte i vindu. Oppdriftskanal på ett soverom (tidligere kjøkken) og i entré. 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.
Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på kjøkken.
Iht. forskrifter: Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon. Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.
Konsekvens/Tiltak:
For å få endret tilstandsgrad må det etableres ventilasjon ved kjøkken iht. forskrifter.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bad: Ventilasjon
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon. Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Ventilasjonen på badet holder ikke arket, som er en test, ergo noe dårlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak:
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre. Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i selskapet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på bad.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken: avtrekk
Kullfiltervifte over integrert koketopp. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1cundersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, mencventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.
Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.
Konsekvens/tiltak:
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Bad: Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner/ murvegger.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

### Adgang til utleie

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

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

## Energi og oppvarming

### Energimerking

F - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring og vedfyring.
Gulvvarme på bad, entré og stue/kjøkken.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruket var på ca. 7039 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 5 548,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene er fordelt slik:
Lån/renter: kr. 1 952
Fellekskostnader: kr. 3595,70

Felleskostnader inkluderer: Varmtvann, kabel-tv og internett, betjening av andel fellesgjeld, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 363 356,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 453 425,- 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.

Kontaktinfo styret: sarpsborggt14@styrerommet.no

Styrets årsrapport
Dugnad
Det ble holdt 2 dugnader i 2024, en på våren og en på høsten.

Radonmåling
Ingen store avvik, bortset fra 2 leiligheter som hadde høyere verdier. Disse 2 leilighetene er ubebodd og slår
mest sannsynlig ut pga. manglende lufting

Rensing av takrenner
Alle takrennene ble renset på høsten 2024 for å sikrestille at de fungerer optimalt og tar unna alt vann.

Rens av ventilasjonskanaler
Eter befaring fra Aktiv Ventilasjon ble det konkludert med at det ikke er nødvendig med rens av ventilasjonskanalene per nå.

Brannslukningsapparater
Alle brannslukningsapparater i fellesområdene i hver oppgang og kjeller ble sjekket og de som var gått ut på dato ble bytet ut med nye.

Feil søk av brannalarmsystemet av tredjepart
Det har vært en rekke problemer med brannvarslingsanlegget i Sameiet, herunder at alarmen kan gå i deler av bygningsmassen uten å gå videre til hele bygget eller til brannvesen/alarmsentralen, samt at alarmen kan gå uten at det varsles i leilighetene. Videre kan det vært umulig å skru av alarmen før den stopper av seg selv eter 40 minuter, samt at det har vært hyppig behov for bateribyte. Den 17.12.24 gjennomførte TFC AS en test av anlegget, som avdekket alvorlig feil ved de trådløse Elotec-anlegget.
Av rapporten fremgår blant annet at alarmen ikke går i alle oppgangene og at:
«Brannsentralen indikerte altså ikke at en brannalarm var utløst i leiligheten. Dete gjorde at det heller ikke
var mulig å få avstilt alarmen i oppgang D og E. Alarmen i disse oppgangene gikk i 20 minuter før vi fkk avstilt Vi forsøkte med å resete sentralen ved å ta strømmen på den, vi hadde også kontakt med Elotec for å høre
om de hadde noen løsninger. Til slut utløste vi en manuell melder for å få sentralen i brann, så ble alarmen
avstilt og tilbakestilt. Da fikk vi stoppet alarmen i oppgang D og E.»
«Eter dete ble det beslutet at videre testing ikke var forsvarlig, da dete medførte for stor belastning på
beboerne. Det ble også vurdert at videre testing ikke var hensiktsmessig da anlegget allerede hadde feilet på
fere punkter som vurderes som kritiske. Antall kommunikasjonsfeil økte også sannsynligheten for at det ikke
ville være mulig å avstille alarmer under videre testing».
Rapporten konkludere på side 4-5 med at anlegget ikke fungerer eter sin hensikt og at krav til brannalarmanlegg eter gjeldende brannkonsept ikke er oppfylt, og videre at det er «alvorlige avvik på brannalarmanlegget som må utbedres».

Retslig krav mot Bonum

Tidligere årsmøte har gjort vedtak om at styret må vurdere rettslig oppfølging av loftsutbygger Bonum og at saken behandles på et ekstraordinært årsmøte når teknisk rapport foreligger og vurdering fra advokat.
I ekstraordinært årsmøte 11.februar 2025 ble det vedtatt å gi styret fullmakt til å stevne Bonum for retten innen 6.mars 2025. Dette ble således gjort.
På følgende punkter:
1. Problemer med brannvarslingsanlegg
2. Problemer med at vannrør i ny konstruksjon fryser
3. Konstruksjonsfeil på loft
4. Problemer med ventilasjon
5. Problemer med at det raser snø og is fra tak over inngangspartier
I tillegg til det overnevnte har Sameiet fremsat krav om dagmulkt.
Svarfristen for Bonum har blitt utsatt til 10 april 2025 grunnet sykdom.

Innkalling til årets årsmøte følger som vedlegg. Protokoll er p.d.d ikke klar, men i følge selger ble alle sakene vedtatt iht. styrets innstilling.
Det ble blant annet vedtatt å utbedre inngangspartiet fra Holmestrandgata samt plante hekk mellom bygårdene.

Hva er gjort i sameiet de siste årene:
2025: Plantes bed på fremsiden av bygget (kommer)
2025: Plantes hekk på baksiden av bygget (kommer)
2025: Radonmålinger i alle leiligheter i 1. etasje.
2024: Rensing av takrenner

2024: jekk og utskifting av brannslukningsapparater
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

Styret anmoder nye eiere å gå inn på hjemmesiden https://vibbo.no/sarpsborggt-14/om-selskapet - 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.

## Forretningsfører

OBOS

## Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

## Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

## Informasjon om fellesgjeld

Kr 286 120,- pr. 14.04.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207659452
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 1 159 028,00
Innfrielsesdato: 30.06.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207834874
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 18 924 026,00
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.

Sameiet har ikke sikringsordning.

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207659452
Restsaldo: 14 634,70
Kapitalkostnader: 587,09

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207834874
Restsaldo: 271 485,94
Kapitalkostnader: 1 934,59

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 433 495. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 841 300.

### Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

På årets årsmøte ble det vedtatt å revidere husordensreglene. De reviderte husordensreglene følger som vedlegg til innkallingen for årets årsmøte.

### 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.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til attraktive Bjølsen!

Holmestrandgata 13 ligger i et populært sameie på Bjølsen, og leiligheten ligger i en av områdets flotteste bygårder. En klassisk bygård bygget 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 1000 eller Kiwi på Bjølsen. Du finner også de søndagsåpne buitkkene Joker og Nærbutikken like ved.
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.

Det ble søkt om og gitt tillatelse til nytt røropplegg (tillatelsen følger som vedlegg). Det foreligger pd.d. ikke ferdigattest. Det ble søkt om ferdigattest 29.04.2025 og selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest for nytt røropplegg innen overtakelse.

## 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

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til . For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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

Pågående byggesaker i området:
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/

## 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:

301/222/169/14:
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

28.04.2025 - Dokumentnr: 461907 - 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: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 64/3880
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 69 SEKSJONER

18.05.2018 - Dokumentnr: 780136 - Reseksjonering
Snr: 14
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 57/4512
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av sameiebrøk
Endring av tilleggsdel

22.01.2021 - Dokumentnr: 43201 - Reseksjonering
Snr: 14
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 57/4512
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.

Det gjøres oppmerksom på følgende: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det ene soverommet er byggemeldt og godkjent som kjøkken.
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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt

salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

### 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: 0,70% av salgssum (min. kr. 39 900,-) – estimert til kr. 39 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-
Totalt alle visninger og overtakelse inkludert kr. 7 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 820,-

Samlet skal selger betale kr. 120 410,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

### Vedlegg til salgsoppgaven

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

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 3. mai 2025

### Ansvarlig megler

Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 99231757

### Megler

Jonas Johansson Dahlén, Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf. 98255528

### Megler 2

Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 99231757

### Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6

0171 Oslo

Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 913250575

Vedlegg

# Holmestrandgata 13

# Holmestrandgata 13

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 392 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Bjølsen skole (1-7 kl.)** | 430 elever, 37 klasser | 5 min 0.4 km |
| **Nordpolen skole (1-10 kl.)** | 656 elever, 36 klasser | 13 min 1 km |
| **Fernanda Nissen skole (1-7 kl....** | 496 elever, 28 klasser | 14 min 1.1 km |
| **Voldsløkka skole (8-10 kl.)** | 472 elever, 30 klasser | 12 min 0.9 km |
| **Vestre Aker skole (8-10 kl.)** | 30 elever, 28 klasser | 23 min 1.7 km |
| **Nydalen videregående skole** | 960 elever | 17 min 1.2 km |
| **Blindern videregående skole** | 810 elever, 24 klasser | 5 min 3.2 km |

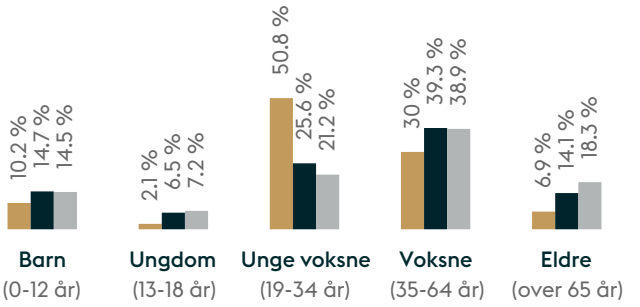
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Bjølsen** | Linje 37, 54 | 2 min 0.1 km |
| **Grefsenveien** | Linje 11, 12, 18 | 11 min 0.8 km |
| **Nydalen** | Linje 4, 5 | 14 min 1 km |
| **Grefsen stasjon** | Linje RE30, R31 | 24 min 1.8 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 11 min 4.4 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Bjølsen barnehage (1-5 år)** | 40 barn | 3 min 0.2 km |
| **Kongsberggata barnehage (1-5 å...** | 49 barn | 4 min 0.3 km |
| **Bjølsenhellinga barnehage (1-5...** | 36 barn | 4 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 81/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 67/100

**Naboskapet**
Høflige 60/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

## Sport

| | |
|---|---|
| Bjølsenhallen, flerbrukshall | 4 min |
| Bjølsenparken basketbane | 7 min |
| Fitnesspoint Nydalen | 11 min |
| CrossFit Oslo | 12 min |

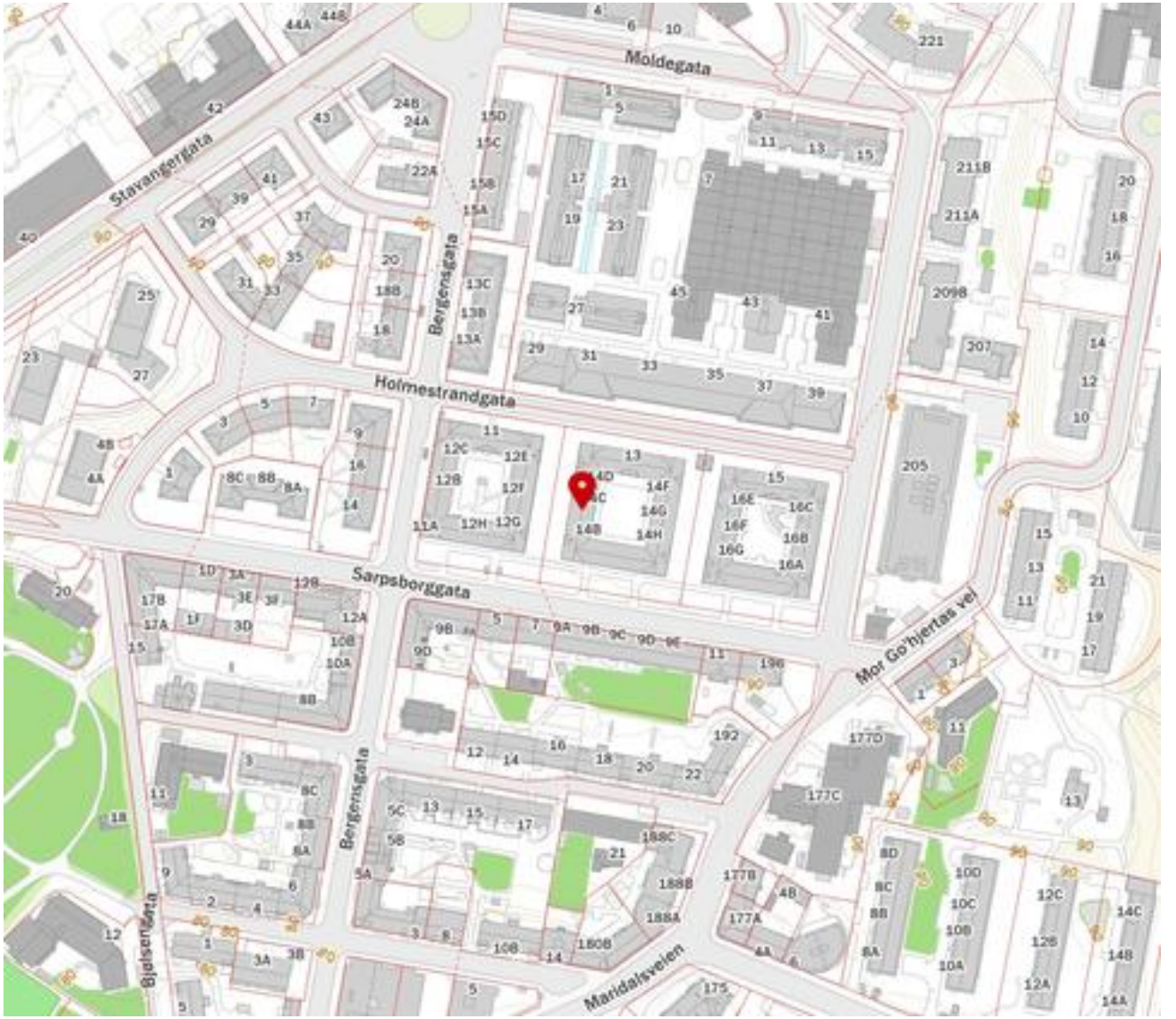
*«37-bussen, rett ved BI og mange studenter :) Fine grøntområder.»*

— 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

## Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Andersen, David K Finnøy | 9578-5998-4-3016988 | 2025-05-02 22:55:59 |

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
2. mai 2025

Oppdragsnummer
5-0168/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Holmestrandgata 13, 0468 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik St. Hanshaugen

**Selgere**
David Kristian Finnøy Andersen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
15. oktober 2020

**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: SP841580
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:** Sans Bygg totalrenoverte badet i 2020. Våtromsrehabilitering i hele bygården ble engasjert av sameiet.

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Sans Bygg totalrenoverte badet i 2020. Våtromsrehabilitering i hele bygården ble engasjert av sameiet.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Sans Bygg totalrenoverte badet i 2020. Våtromsrehabilitering i hele bygården ble engasjert av sameiet.

**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:** Bonum kjøpte og bygde ut loftet i bygården til leiligheter. Det ble gjort arbeider med taket i bygården i den anledning. I 2013 ble pipeløp og skorsteiner rehabilitert.

**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 løpet av sommeren og høsten 2016 utførte Brødrene Dokken AS dreneringsarbeider både på utsiden av gården og inne i bakgården.

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Elektro-Sivert installasjon AS skiftet i 2024 ut det elektriske anlegget i leiligheten. Det ble lagt opp til ett skjult elektrisk anlegg. Det ble montert spotter i gangen, strømtilførsel til det nye kjøkkenet og opplegg for vaskemaskin på soverom 2. Det ble også lagt elektrisk varmefolie i gangen og i stuen, samt elektrisk styring på vegger og Plejd styring av lyspunktene i leiligheten.

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Var nytt i 2024, har ikke hatt kontroll etter det.

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Er gateparkering/beboerparkering. Det finnes mange elbilladere i kort distanse fra boligen.

**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:** i 2024 la Rørlegger sentralen AS opp for vann og avløp for både det nye kjøkkenet i stuen, samt vaskemaskin på soverom 2. Det nye kjøkkenet koblet seg på vann og avløp i kjeller. Tiltaket var søknadspliktig og ble godkjent. I 2020 ble våtrom rehabilitert i bygården, engasjert av sameiet.



**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:** i 2024 la Rørlegger sentralen AS opp for vann og avløp for det nye kjøkkenet i stuen. Det nye kjøkkenet koblet seg på vann og avløp i kjeller. Tiltaket gikk igjennom etasjeskillet og var søknadspliktig. Tiltaket ble søkt om og godkjent. Bonum kjøpte og bygde om loftet i bygården til leiligheter. Leilighetene ble bygd i 2018/2019.

**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, ufaglært

**Arbeid som er utført:** I 2023/2024 ble det utført diverse arbeider. Vegger og tak ble helsparklet og malt. Tak ble forsterket med armeringsduk. Det ble lagt nytt hardwood gulv i hele leiligheten. Taket i gangen ble senket med gips.

**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?** Det ble utført radonmålinger i leiligheten i 2025 i både stue og soverom. Målingene var under tiltaksgrensen.

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

**Beskriv:** Noe skjevheter i gulvet, grunnet gammel bygård.

**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?**
Nei



**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?** Fremkommer av tilstandsrapport utført av Norsk Takst i 2020, i forbindelse med tidligere eiers salg av leiligheten.

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

**Beskriv:** Det ble søkt om og gitt godkjenning for nytt røropplegg til det nye kjøkkenet. Ferdigattest er foreløpig ikke mottatt, men det ble sendt inn søknad 29. april 2025.

**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:** Uenigheter med Bonum etter loftutbyggingen. Sakene gjelder: - Ventilasjon: Sameiet ønsker at Bonum skal montere montere noen ekstra vifter på noen avtrekkskanaler. - Frosne vannrør: Det har vært frosne vannrør for to av leilighetene på loftet. Sameiet ønsker at Bonum utbedrer dette. - Brannalarmanlegg: Feil på felles brannanlegg. Sameiet avviste i sin tid overtakelse av Bonums leveranse, da det aldri har fungert. Dette ønskes utbedret. - Bedre sikring mot ras av snø og is fra tak: Sameiet ønsker at Bonum skal montere opp flere snøfangere. - Dagmulkt: I kontrakten med Bonum er det ikke satt tidsbegrensing på dagmulkter – så om sameiet vinner frem i retten vil Bonum måtte betale dagmultker fra ferdigstillingsdato frem til avvikene er lukket og godkjent av styret.

**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?**

Nei

### 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: 5-0168/25**



## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
|---|---|
| Andersen, David K Finnøy | 2025-05-02 |

Identifikasjon

bankID Andersen, David K Finnøy

SIGNICAT

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

# Tilstandsrapport

Holmestrandgata 13, 0468 OSLO
OSLO kommune
gnr. 222, bnr. 169, snr. 14

**Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 56 m²**




**Befaringsdato:** 29.04.2025 **Rapportdato:** 02.05.2025 **Oppdragsnr.:** 18476-25155 **Referansenummer:** CL6129

**Autorisert foretak:** Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Sofie Kiligitto

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

## Norsk takst

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

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

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

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

## Takst & Interiørpartner AS

**Rapportansvarlig**

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

Holmestrandgata 13, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 169
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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.



Holmestrandgata 13, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 169
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

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

Holmestrandgata 13, 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: 14 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 de stemmer ikke med dagens bruk

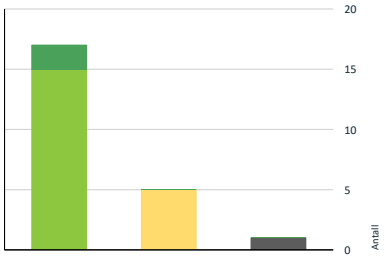


Holmestrandgata 13, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 169
0301 OSLO

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 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

**Utvendig > Dører** Gå til side

**Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

**Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET I BLOKK

**Byggeår**
1917

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Bolig

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2024 | Modernisering | Elektro v. Elektro-Sivert AS<br>-Lagt opp til skjult elektrisk anlegg<br>-Plejd trådløst styring av lys i leiligheten og nye kontaktpunkter i alle rom utenom badet<br>-Elektrisk gulvvarme (folie) i inngangsparti og i stue<br>-Nytt elektrisk anlegg til nytt kjøkken i stue/kjøkken<br>-Spotter i himling i gangen<br><br>Rørlegger v. Rørlegger Sentralen AS<br>-Nytt røropplegg til kjøkken i stue/kjøkken<br>-Nytt opplegg med vann og avløp til vaskemaskin på gjesterommet (sov 2)<br>-Rørføring fra det nye kjøkkenet går ned i kjelleren<br><br>Arbeider i egen regi:<br>-Lagt hardwood gulv i alle rom utenom bad<br>-Helsparklet og malt både vegger og tak. Lagt folie i tak for å styrke taket<br>-Supplert det gamle listverket med nytt. Alle gulvlister er byttet, samt flere gerikter rundt dører og vinduer<br>-Nye elektriske Mill WiFi panelovner på soverom<br>-Nytt kjøkken fra Kvik. Alt nytt, samt hvitevarer |

## 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:
Grunnmur i uisolert naturstein og murverk. Fundamentert med lastfordelende fundament til stedlige masser. Tidstypisk kjeller som benyttes hovedsakelig til boder og felles lagringsplass.

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.

Takkonstruksjon:
Valmet tak 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



Holmestrandgata 13, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 169
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

# Tilstandsrapport

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.

**Årstall:** 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**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.
Gulvvarme på stue/kjøkken og inngangspartiet/gangen.
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 i alle rom.
Downlights med dimmer i entré.
Takhøyde i stue på 2,65 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

### TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

2025: Stue 62+- 8 Bq/m3 og Soverom 55+- 8 Bq/m3.

# Tilstandsrapport

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "ukjent" aktsomhetsgrad. http://geo.ngu.no/kart/radon/

### TG 1 Pipe og ildsted

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

REF 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.

2013: Rehabilitert pipeløp og skorsteiner.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Pipe ligger i yttervegg mot naboleilighet og er derfor ikke synbar fra alle sider.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede dører med 3 speils felt som er malte.
Normal funksjon på dørene.



### TG 1 Garderobeskap

Garderobeskap på begge soverom.
Normal funksjon på garderober.



Holmestrandgata 13, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 169
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

# Tilstandsrapport

### TG 1 Varme, generelt

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

## VÅTROM

1 ETASJE > BAD

**Generell**

Flislagt bad med gulvvarme.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Forutsetninger for ferdigattest er at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjonskravet er ivaretatt.

Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av dokumentasjon.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Offentlig informasjon

1 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Downlights med dimmer på bad.
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 etter TEK17:
1. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

b. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12- 9.

c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.



1 ETASJE > BAD

**TG 1 Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk med jordingskabel til slukrist.

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.

Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av dokumentasjon.

Arbeid med bad og våtrom som berører flere bruksenheter eller brannceller er en søknadspliktig vesentlig endring.
Brannskillet anses som brutt når konstruksjonens brannmotstand blir mindre enn minimumskravene i byggeteknisk forskrift.
Skifte av sluk i etasjeskiller av tre mellom boenheter/brannceller og nye rørføringer mellom boenheter/brannceller vil i de aller fleste tilfelle medføre at brannskillet brytes.

Arbeidene må oppfylle relevante krav i byggeteknisk forskrift (TEK17).

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Offentlig informasjon



1 ETASJE > BAD

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

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

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

1 ETASJE > BAD

**TG 1 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.



Holmestrandgata 13, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 169
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

1 ETASJE > BAD

**TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

## KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

Glatt laminert kjøkkeninnredning, kullfiltervifte over integrert koketopp/ovn, kum med ettgreps blandebatteri, laminert benkeplate og integrert oppvaskmaskin.

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

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

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

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG 3 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.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 1 Vannledninger**

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

Kjøkken:

# Tilstandsrapport

PEX vannrør i underskap på kjøkken.
Stoppekraner til kjøkken er i kjeller.

Bad:
Fordelerskap på bad.
Flomsikring til gulv med sluk.
Kursoversikt i skap.
To stoppekraner i skap, disse fungerte ved testing.



Bad



Kjøkken



Kjeller



Kjeller

## 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 nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med lufteluker i ytterveggen og luftespalte i vindu. Oppdriftskanal på ett soverom (tidligere kjøkken) og i entré. 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.

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.



Holmestrandgata 13, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 169
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

# Tilstandsrapport

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

Iht. forskrifter:
Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon.

Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.

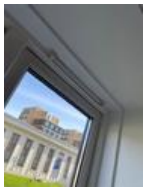
**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

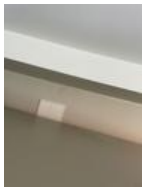
For å få endret tilstandsgrad må det etableres ventilasjon ved kjøkken iht. forskrifter.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**









## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Opplegg for vaskemaskin i skap på soverom.
Det er montert waterguard på vaskemaskinen.

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

*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.
   **2024:**

# Tilstandsrapport

**Elektro v. Elektro-Sivert AS**
**-Lagt opp til skjult elektrisk anlegg**
**-Plejd trådløst styring av lys i leiligheten og nye kontaktpunkter i alle rom foruten om badet.**
**-Elektrisk gulvvarme (folie) i inngangsparti og i stue**
**-Nytt elektrisk anlegg til nytt kjøkken i stue/kjøkken**
**-Spotter i himling i gangen**

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?
**Nei**

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**

**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. Eier har fremvist samsvarserklæringer på det elektriske arbeidet i sin eiertid. 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.



Holmestrandgata 13, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 169
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

# Tilstandsrapport





## 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 Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn.**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
**Nei Det er midlertidig montert standard røykvarslere i leiligheten i påvente av at sameiet utbedrer det felles, sentraliserte brannvarslingsanlegget.**

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





Holmestrandgata 13, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 169
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

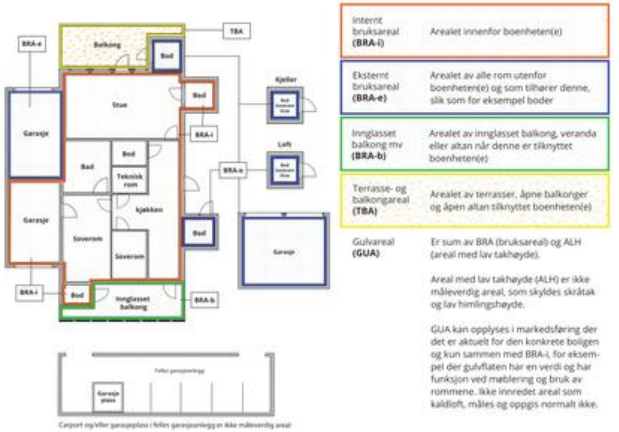
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




| | |
|---|---|
| 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).<br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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



Holmestrandgata 13, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 169
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

## Leilighet i blokk

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1 Etasje | 56 | | | 56 | |
| Kjeller | | 10 | | 10 | |
| **SUM** | **56** | **10** | | | |
| **SUM BRA** | **66** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1 Etasje | Entré, Bad, 2 Soverom, Stue/kjøkken | | |
| 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 9,54 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

## Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**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** | 56 | 0 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 29.4.2025 | Trond Bratvold | Takstingeniør |
| | David Kristian Finnøy Andersen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 222 | 169 | | 14 | 3803 m² | Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. | Eiet |

**Adresse**
Holmestrandgata 13

**Hjemmelshaver**
Andersen David Kristian Finnøy

**Eierandel**
57 / 4512



Holmestrandgata 13, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 169
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Leiligheten ligger meget sentralt, men tilbaketrukket 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. God offentlig kommunikasjon. Det er også nærhet til grønne uterealer som Bjølsenparken og Voldsløkka.

**Adkomstvei**

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Bebyggelsen**

Selveierleilighet beliggende i 1. etg. bestående av entré, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig brukslitasje. 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

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 3 950 000 | 2020 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

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

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 02.05.2025 | |
| 2 | 02.05.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside



Holmestrandgata 13, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 169
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

# 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 brannetekniske 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.

Holmestrandgata 13, 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/

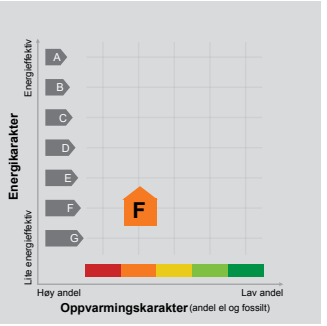
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CL6129

## 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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Holmestrandgata 13 |
| Postnummer | 0468 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 222 |
| Bruksnummer | 169 |
| Seksjonsnummer | 14 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80548192 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-110727 |
| Dato | 25.04.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Tiltak utendørs**
**- Følg med på energibruken i boligen**
**- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
**- Montere urbryter på motorvarmer**

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.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Sofie Nordstrand
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: s.nordstrand@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0168/25 .  Vår ref.: 5361-1-14  Dato: 14.04.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Sarpsborggt 14 Sameie |
| Organisasjonsnr: | 971280999 |
| Seksjonseier: | Andersen, David Kristian Finnøy |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 14 |
| Adresse: | Holmestrandgata 13, 0468 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 14 |
| 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: 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 | 1 159 028,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.06.2027 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
|---|---|
| Lånenr.: | 98207834874 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,95% |
| Restsaldo | 18 924 026,00 |
| 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: 5 547,70,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Lån/Renter | 1 952,00 | |
| Felleskostnader | 3 595,70 | |

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: | 585,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 20 431,- |
| Annen formue: | 13 789,- |
| Gjeld: | 288 803,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98207659452 |
| Restsaldo: | 14 634,70 |
| Kapitalkostnader: | 587,09 |

| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98207834874 |
| Restsaldo: | 271 485,94 |
| Kapitalkostnader: | 1 934,59 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 286 120,64,-, 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.

**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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5361
SARPSBORGGATA 14 SAMEIE

### Velkommen til årsmøte i SARPSBORGGATA 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.

**Dato for årsmøtet:**
30. april 2025 kl. 18:00, Sagenehjemmet.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Honorar til valgkomite
8. Utbedre inngangspartiet fra Holmestrandgata
9. Plante hekk mellom gårdene
10. Reviderte husordensregler
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i SARPSBORGGATA 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**

Martin Hernandez v/ OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Martin Hernandez v/ OBOS Eiendomsforvaltning foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

## 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 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. Kommentarer til årsregnskapet.pdf
2. 5361 SARPSBORGGATA 14 SAMEIE Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Ekstern styreleder har egen avtale på kr 130 000 i honorar per år.
Honorar til ekstern styreleder for perioden 24/25 ble godkjent på ekstraordinært årsmøte 05.06.24.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000

Sak 7

## Honorar til valgkomite

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at valgkomiteen som består av to personer honoreres med kr. 10 000

**Styrets innstilling**

Styret innstiller på at valgkomiteen honoreres med kr. 10 000

**Forslag til vedtak**

Valgkomiteen honoreres med kr. 10 000

Sak 8

## Utbedre inngangspartiet fra Holmestrandgata

**Forslag fremmet av:**
Jan Roger Pedersen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at inngangspartiet fra Holmestrandgata utbedres ved å gjøre det bredere og heve det noe. Per i dag er noen av hellene knekt, og det samler seg vann på disse ved regnvær, noe som skaper ulemper for beboerne. En oppgradering vil forbedre både tilgjengelighet og sikkerhet ved inngangen.

**Styrets innstilling**

Styret støtter forslaget

**Forslag til vedtak**

Sameiet gir styret fullmakt til å utbedre inngangspartiet fra Holmestrandgata.

Sak 9

## Plante hekk mellom gårdene

**Forslag fremmet av:**
Tonje Furnes

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)



I forbindelse med at det skal bli lagt bed ved inngangen til bygården, lurte jeg på om man kan se på muligheten for å også plante hekk som er mellom vår bygård og Sarpsborggata 16 på baksiden, hvor det frem til i dag har stått et rekkverk. Legger ved bilder av hvordan det så ut i høst. Nå er rekkverket blitt tatt bort, så tenker det kan være fint å fortsette med hekk bortover og opp til det "lille huset", slik som Sarpsborggata 16 har gjort (som en L - se bildet)? Så blir det forhåpentligvis færre som bruker det som passasje også :)

**Styrets innstilling**

Styret støtter forslaget

**Forslag til vedtak**

Sameiet gir styret fullmakt til å rive gjerdet og plante hekk mellom gårdene

**Vedlegg**

3. 640794c0-b119-4896-b14b-2d5b04687d27.png

Sak 10

## Reviderte husordensregler

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styret har foretatt en revisjon av husordensreglene, da gjeldende versjon er utdatert og ikke i tilstrekkelig grad reflekterer dagens behov og utfordringer i sameiet.

**Forslag til vedtak**

Sameiet godkjenner styrets forslag til reviderte husordensregler. De nye reglene trer i kraft umiddelbart og erstatter tidligere versjon

**Vedlegg**

4. REVIDERTE ORDENSREGLER FOR SAMEIERE I SARPSBORGGATA 14.pdf

Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

**Roller og kandidater**

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

- Thale Gaupset
  Ekstern styreleder, årlig styrehonorar på 130 000kr. Blir kandidaten valgt inn aksepteres også honoraret for neste periode, 25/26.

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

- Cathrine Hanche

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

- Colin Peter Jeneson
- Sing In Ng

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet



## Styrets årsrapport

**Dugnad**
Det ble holdt 2 dugnader i 2024, en på våren og en på høsten

**Radonmåling**
Ingen store avvik, bortsett fra 2 leiligheter som hadde høyere verdier. Disse 2 leilighetene er ubebodd og slår mest sannsynlig ut pga. manglende lufting

**Rensing av takrenner**
Alle takrennene ble renset på høsten 2024 for å sikrestille at de fungerer optimalt og tar unna alt vann.

**Rens av ventilasjonskanaler**
Etter befaring fra Aktiv Ventilasjon ble det konkludert med at det ikke er nødvendig med rens av ventilasjonskanalene per nå.

**Brannslukningsapparater**
Alle brannslukningsapparater i fellesområdene i hver oppgang og kjeller ble sjekket og de som var gått ut på dato ble byttet ut med nye.

**Feil søk av brannalarmsystemet av tredjepart**
Det har vært en rekke problemer med brannvarslingsanlegget i Sameiet, herunder at alarmen kan gå i deler av bygningsmassen uten å gå videre til hele bygget eller til brannvesen/alarmsentralen, samt at alarmen kan gå uten at det varsles i leilighetene. Videre kan det vært umulig å skru av alarmen før den stopper av seg selv etter 40 minutter, samt at det har vært hyppig behov for batteribytte.

Den 17.12.24 gjennomførte TFC AS en test av anlegget, som avdekket alvorlig feil ved de trådløse Elotec-anlegget.

Av rapporten fremgår blant annet at alarmen ikke går i alle oppgangene og at:

«*Brannsentralen indikerte altså ikke at en brannalarm var utløst i leiligheten. Dette gjorde at det heller ikke var mulig å få avstilt alarmen i oppgang D og E. Alarmen i disse oppgangene gikk i 20 minutter før vi fikk avstilt. Vi forsøkte med å resette sentralen ved å ta strømmen på den, vi hadde også kontakt med Elotec for å høre om de hadde noen løsninger. Til slutt utløste vi en manuell melder for å få sentralen i brann, så ble alarmen avstilt og tilbakestilt. Da fikk vi stoppet alarmen i oppgang D og E.*»

«*Etter dette ble det besluttet at videre testing ikke var forsvarlig, da dette medførte for stor belastning på beboerne. Det ble også vurdert at videre testing ikke var hensiktsmessig da anlegget allerede hadde feilet på flere punkter som vurderes som kritiske. Antall kommunikasjonsfeil økte også sannsynligheten for at det ikke ville være mulig å avstille alarmer under videre testing».*

Rapporten konkludere på side 4-5 med at anlegget ikke fungerer etter sin hensikt og at krav til brannalarmanlegg etter gjeldende brannkonsept ikke er oppfylt, og videre at det er «*alvorlige avvik på brannalarmanlegget som må utbedres».*

*Ekstraordinært årsmøte*
*Gjennomføring av ekstraordinært årsmøte 11 februar 2025 for å få fullmakt til å stevne Bonum for retten.*

**Rettslig krav mot Bonum**

Etter ekstraordinært årsmøte i januar 2025 har styret tatt ut rettslig krav mot Bonum. Svar fristen til Bonum har blitt utsatt til  10 april 2025 grunnet sykdom.

På følgende punkter:

1. Problemer med brannvarslingsanlegg
2. Problemer med at vannrør i ny konstruksjon fryser
3. Konstruksjonsfeil på loft
4. Problemer med ventilasjon
5. Problemer med at det raser snø og is fra tak over inngangspartier

I tillegg til det overnevnte har Sameiet fremsatt krav om dagmulkt.

Se vedlegg for fullverdig stevnings papirer.

Status i saken:

Tingretten vil ta kontakt for å beramme et planmøte med advokatene og sette tidspunkt for hovedforhandling og avklare videre saksforberedelse. For oss er det særlig rapporten fra Multiconsult som vil bli viktig for å avklare hvordan vi håndterer de to forholdene den vil omhandle, videre.

Deretter må vi avstemme om vi skal søke å forlike saken med Bonum, utenrettslig eller i rettsmegling, eller gå til hovedforhandling. Vi må uansett gjøre en øvelse hvor vi finner ut hvor mye penger Bonum må betale oss for at vi skal bli fornøyd, herunder nivået for OK og nedre smerteterskel.

Styret har hatt mange eksterne aktører og OBOS prosjekt på befaring for å gi råd og dokumentasjon på punktene over i saken mot Bonum. Dette har vært meget tidskrevende.

Vi vil sende ut oppdatert status i saken når det foreligger ny informasjon.



**ÅRSREGNSKAPET**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Driftsinntektene i 2024: kr. 3 330 386

Driftskostnadene i 2024: kr. 2 837 880

Finanskostnader i 2024: kr. 1 436 927

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

**Arbeidskapital**
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 111 123.

**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 2024 og regnskapet 2024. Revisor har gjennomgått regnskapet og gitt en ren beretning, som innebærer at de ikke har noen innvendinger mot regnskapsføringen.

**Budsjett 2025**
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

**Felleskostnader**
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 2,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

**RESULTATREGNSKAP**

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 328 786 | 3 306 984 | 4 943 000 | 5 048 000 |
| Andre inntekter | 3 | 1 600 | 1 036 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **3 330 386** | **3 308 020** | **4 943 000** | **5 048 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -20 563 | -36 660 | -35 250 | -35 000 |
| Styrehonorar | 5 | -145 833 | -260 000 | -270 000 | -230 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -9 122 | -13 155 | -11 700 | -12 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -138 523 | -131 733 | -139 000 | -146 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -201 961 | -352 262 | -40 000 | -80 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -266 354 | -235 799 | -245 000 | -220 000 |
| Forsikringer | | -247 127 | -231 139 | -254 000 | -305 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -562 244 | -478 636 | -554 000 | -629 700 |
| Energi/fyring | | -376 891 | -329 846 | -300 000 | -300 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -452 880 | -533 766 | -475 000 | -494 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -416 384 | -397 542 | -386 000 | -371 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-2 837 880** | **-3 000 537** | **-2 709 950** | **-2 822 700** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **492 506** | **307 483** | **2 233 050** | **2 225 300** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 1 377 916 | 1 200 795 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -1 436 927 | -1 280 200 | -1 403 000 | -1 384 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-59 011** | **-79 405** | **-1 403 000** | **-1 384 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **433 495** | **228 078** | **830 050** | **841 300** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 433 495 | 228 078 | | |

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

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Langsiktige fordringer | 13 | 19 006 841 | 19 311 085 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **19 006 841** | **19 311 085** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 5 565 | 15 463 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 188 285 | 120 368 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 6 585 | 68 472 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 137 898 | 221 118 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 10 832 | 36 000 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 251 812 | 1 306 730 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 600 977** | **1 768 150** |
| **SUM EIENDELER** | | **20 607 818** | **21 079 235** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 16 | -166 226 | -599 721 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-166 226** | **-599 721** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 20 284 190 | 21 041 076 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **20 284 190** | **21 041 076** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 132 889 | 83 359 |
| Leverandørgjeld | | 335 375 | 312 882 |
| Skyldige offentlige avgifter | 18 | 13 887 | 57 150 |
| Påløpte renter | | 7 703 | 125 765 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 58 724 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **489 854** | **637 880** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **20 607 818** | **21 079 235** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 03.03.2025
Styret i Sarpsborggata 14 Sameie

Thale Gaupset Mathias Frøyhaug Elena Kirsanova



**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 | 3 328 786 |
| Lån/renter | 1 627 251 |
| Lån/renter overført avregning | -1 627 251 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **3 328 786** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Nøkler | 1 600 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **1 600** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -20 563 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-20 563** |

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 2023/2024, og er på kr 145 833.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 122.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Juridisk bistand | -81 992 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -28 442 |
| OBOS Prosjekt AS | -91 527 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-201 961** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -94 042 |
| Drift/vedlikehold VVS | -12 104 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -11 090 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -124 667 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -7 931 |
| Egenandel forsikring | -13 000 |
| Kostnader dugnader | -3 519 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-266 354** |

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -352 683 |
| Feieavgift | -10 336 |
| Renovasjonsavgift | -199 224 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-562 244** |

**NOTE: 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -2 250 |
| Container | -18 333 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -11 053 |
| Annet driftsmateriale | -3 086 |
| Vaktmestertjenester | -175 796 |
| Vakthold | -37 147 |
| Renhold ved firmaer | -119 580 |
| Snørydding | -9 980 |
| Andre fremmede tjenester | -26 904 |
| Kontor- og datarekvisita | -265 |
| Andre kontorkostnader | 0 |



| | |
|---|---|
| Bank- og kortgebyr | -3 397 |
| Øreavrunding | 0 |
| Velferdskostnader | -8 594 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-416 384** |

**NOTE: 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter bank | 46 656 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 789 |
| Andre renteinntekter | 1 330 471 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **1 377 916** |

**NOTE: 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter | -1 436 879 |
| Renter på leverandørgjeld | -48 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-1 436 927** |

**NOTE: 13**
**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Andre langsiktige fordringer | 19 006 841 |
| **SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER** | **19 006 841** |

**NOTE: 14**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Avregningskonto Lån/renter | 6 585 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **6 585** |

**NOTE: 15**
**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital | -166 226 |
| **SUM ANNEN EGENKAPITAL** | **-166 226** |

**NOTE: 16**
**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: 17**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| Obos-Banken AS | | |
| Flytende rente | | |
| Opprinnelig 2017 | -8 630 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 6 900 009 | |
| Nedbetalt i år | 452 642 | |
| | | -1 277 349 |
| Obos-Banken AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 29 år. | | |
| | -21 500 | |
| Opprinnelig 2020 | 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 2 188 915 | |
| Nedbetalt i år | 304 244 | |
| | | -19 006 |
| | | 841 |
| | | **-20 284** |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **190** |

**NOTE: 18**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddstrekk | -10 832 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -3 055 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-13 887** |



BDO

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
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:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 sameiet 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, 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: 2YK02-GJ81H-WAFEV-E2UAK-7AQ2P-3AOFD

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Vedlegg 3 til sak 9. Plante hekk mellom gårdene





***Forslag til reviderte***
***ORDENSREGLER FOR SAMEIET SARPSBORGGATA 14.***
*Behandles på ordinært sameiermøte xx. april 2025*

**Formål og omfang**
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i vårt sameie, og for å sikre oss et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Medlemmene er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

**Ordens regler**

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang og fellesarealer i kjeller må ikke opptas med gjenstander som tilhører beboerne, som for eksempel møbler, sportsartikler, innbo, kasser, kartonger, el sparkesykler osv., og skal ikke brukes til aktiviteter som er til fare eller sjenanse for beboere og fellesskapet. Tørking av klær i fellesområder er forbudt.

2. Biler skal ikke parkeres på gårdsplass, gangveier, innkjørsler og i gaten foran innkjørslene.
   Ved flytting, tillates kortidsparkering om dagen (maks. 3 timer) i kun en av sameiets to innkjørsler. I slike tilfeller må bileierens/bil bestillerens kjøretøy markeres tydelig med telefonnummer.
   Parkering over natt er strengt forbud og vil bli anmeldt. Evt. kostnader med borttauing må dekkes av bileieren, eller den som har bestilt en leveranse.

3. 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 søppelsjaktene. Større gjenstander som ikke får plass i søppelsjaktene må enten brettes/kuttes slik at de får plass, bortkjøres privat, eller oppbevares i private boder midlertidig.

4. Risting av tepper og tøy fra vinduer er ikke lov.

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

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

7. Felles inngangsdører skal være låst hele døgnet.

8. Bruk av åpen ild eller fyrstikker er forbudt i kjellere. Det er forbudt å røyke i trappeoppganger og kjeller.

9. Ved lagring av 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.
   - Kun tørr ved kan lagres i kjelleren. Dette for å forebygge råte og sopp.

   Overtredelse kan medføre anmeldelse til bydelsoverlegen, og fra ham også politianmeldelse.

10. Alle lufteluker i kjelleren skal stå åpne hele året – gjelder boder som vender mot utsiden av gården. Evt. fellesdører mellom rommene i kjellerne skal stå åpne.

11. Vinduene i gården og på loftet skal ikke stå åpne om natten og aldri i vind og regn. Om en beboer setter opp et vindu i oppgangen, plikter vedkommende å lukke det igjen etter kort tid. Hvis skade inntreffer, er vedkommende erstatningspliktig. Det skal ikke luftes gjennom felles inngangsdør.

12. Beboerne i vårt sameie oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.
    Mellom kl. 23.00 og 06.30 skal det være nattero i leiligheten. Hvis det ved spesielle anledninger ventes sjenerende støy utover denne tid, skal beboerne i de tilstøtende leilighetene varsles i god tid på forhånd.
    Ved innflytting, utflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging osv., varsles naboer, og det tillates kun i tidsrommet:

    - klokken 07:00–20:00 på hverdager
    - klokken 10:00–18:00 på lørdager

13. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer.
    Beboerne skal sørge for:

    - At boligen, i den kalde årstiden, er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende. Dette for å hindre at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
    - At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
    - Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
    - Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
    - At risting av tøy, teppebanking og lignende gjennom vinduer ikke forekommer.
    - Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
    - Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
    - Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer.

14. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt for eiendommen inkl. branninstruks, brannvern, instruks ved vannlekkasjer, og instruks for behandling av teknisk utstyr som varmtvannsberedere, felles bredbåndanlegg, 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/hennes husstand, fremleietakere eller andre personer han/hun har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen ellers. (Husleielovens §§ 20 og 21).

Sameiet Sarpsborggaten 14
Oslo, den 09. april 2025
Styret - Sameiet Sarpsborggaten 14

*Tidligere utgaver:*
*Oslo, den 24. mars 1996.*
*Oslo, den 23. mars 2010*


Vedlegg 4 REVIDERT HUSORDENSREGLER FOR SAMEIERE I SARPSBORGGATA 14.pdf

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 30.04.25
**Selskapsnummer:** 5361 **Selskapsnavn:** SARPSBORGGATA 14 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____



_____ _____

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 2025

## Innkalling

S.nr. 5361
SARPSBORGGATA 14 SAMEIE

### Velkommen til årsmøte i SARPSBORGGATA 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 11. februar kl. 20:00 og lukker 14. februar kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5361

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 11. februar kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 11. februar kl. 18:00 , Teams.

**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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

**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 protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Rettslig krav mot Bonum

Med vennlig hilsen,
**Styret i SARPSBORGGATA 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**

Som digital møteleder foreslås: Thale Gaupset

Sak 2

## Valg av protokollvitne

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Som protokollvitne foreslås: Elena Kirsanova

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

## Rettslig krav mot Bonum

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)



Tidligere årsmøte har gjort vedtak om at styret må vurdere rettslig oppfølging av loftsutbygger Bonum og at saken behandles på et ekstraordinært årsmøte når teknisk rapport foreligger og vurdering fra advokat.

Ufyllende saktekst og rapporter er vedlagt innkallingen.

**Styrets innstilling**

Styret anbefaler for det ekstra ordinære årsmøtet å gi styret fullmakt til å stevne Bonum for retten innen fristen 6 mars 2025.

**Forslag til vedtak**

Det ekstraordinære årsmøtet gir styret fullmakt til å stevne Bonum for retten innen fristen 6 mars 2025.

**Vedlegg**

1. Krav mot Bonum.pdf
2. Notat vedrørende brannalarmanleggets funksjonalitet ved Sarpsborggata 14 - 0469 OSLO.pdf
3. Integrerte tester - Sarpsborggata 14 - 17.12.2024.pdf

Rettslig krav mot Bonum

Tidligere årsmøte har gjort vedtak om at styret må vurdere rettslig oppfølging av loftsutbygger Bonum og at saken behandles på et ekstraordinært årsmøte når teknisk rapport foreligger og vurdering fra advokat.

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.

**-Frosne vannrør og samsvarende byggeteknisk 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 noen 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 noen 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 fylt hele hulrommet (tidligere loft) mellom knevegg/yttervegg på bad og i taket i de to leilighetene de har bekreftet mangelsansvar for, med isolasjonsmateriale. OBOS-prosjekt var tvilende til løsningen og mente 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 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 ett akseptabelt avvik i den forstand at det ikke medfører økt risiko for fukt- og råteskader.

Bonum har, ifølge Bonums advokat jf. Epost av 03.03.24, utbedret dette i 2 leiligheter. Den anbefalte løsningen fra RIB som advokat henviser til er ikke mottatt av OBOS prosjekt. I januar 2025 har rørene i disse leilighetene frosset igjen og arbeidet utført av Bonum er ikke tilfredsstillende.

-Ventilasjon



Med bakgrunn i OBOS prosjekts faglige vurdering mener styret at det bør monteres vifter på avtrekk 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, kontrakts krav om at ventilasjonen «ikke skal forringes» og ventilasjonsteknisk vurdering. Den tekniske vurderingen går ut på at nå 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 problemstilling.

-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 flere 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 løst viser at tidligere meldinger om samme ikke kan være etterrettelige. Videre har vi ikke 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 feiloprettings arbeid er Bonums ansvar og at vedvarende mangler ved anlegget har vært og fortsatt er et alvorlig HMS avvik. 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).

I november 2024 utarbeidet Elotec alle feilmeldingene på anlegget og byttet batterier i mange leiligheter for å gjøre anlegget klart for testing. I samråd med OBOS prosjekt gjennomførte TFC (Tehnical Fire Consulting) test på anlegget i desember 2024, etter klar signal fra Elotec om at anlegget nå kunne testes.

Etter test av brannvarslingsanlegget av TFC  er det avdekket så store avvik på selve anlegget at TFC har en klar konklusjon på at anlegget ikke fungerer. Dette selv etter klarsignal fra Elotec på at systemet nå var klart for testing. Se vedlagt rapport.

For å kunne komme i en forhandlingsposisjon med Bonum der det er mulig å oppnå noe anbefaler sameiets advokat fra Dalan Advokatfirma at sameiet forfølger kravene ovenfor rettslig mot Bonum.

Vi har siste frist for å ta ut stevning til tingretten 6. mars 2025, så en eventuell stevning burde gå ut mot slutten av februar. Det må besluttes om sameiet går til sak og omfanget av saken. Det er da fem krav som er aktuelle å ta med:

1. Ventilasjon
2. Bedre sikring mot ras av snø og is fra tak
3. Vannrør som fryser på loft
4. Krav om utbedring/skifte av brannalarmanlegg
5. Dagmulkt

En rettslig prosess vil koste sameiet midler, det er godkjent 450 000,- kr for advokat hos forsikringsselskapet. Vinner sameiet saken mot Bonum vil de måtte dekke alle advokatutgifter. Det er god økonomi i sameiet og en stevning vil ikke gå utover sameiets bæreevne innenfor fremlagt budsjett for 2025 og en stevning vil derfor ikke føre til økning av felleskostnadene inneværende år med mindre det dukker opp overraskelser av betydning utenfor denne saken. For 2026 må budsjettet eventuelt ta høyde for omkostningene til rettslig forfølging av våre krav om advokatutgiftene overstiger 450 000kr. I kontrakten med Bonum er det ikke satt tidsbegrensing på dagmulkter – så om sameiet vinner frem i retten vil Bonum måtte betale dagmultker fra ferdigstillingsdato frem til avvikene er lukket og godkjent av styret.

**Styrets innstilling:**

Styret anbefaler for det ekstra ordinære årsmøtet å gi styret fullmakt til å stevne Bonum for retten innen fristen 6 mars 2025.





# Notat vedrørende brannalarmanleggets funksjonalitet ved Sarpsborggata 14



| | | |
|---|---|---|
| **PROSJEKTNUMMER:** 240126 | **UTARBEIDET AV:** VEGARD MAASSEN | **KONTROLLERT AV:** ROALD STEIG |
| **DATO:** 14.01.2025 | **REVISJONSNUMMER:** | **OPPDRAGSGIVER:** SARPSBORGGATA 14 SAMEIE |

TFC
TECHNICAL FIRE CONSULTING

TFC – Technical Fire Consulting AS
Kjennveien 167, 1473 Lørenskog
Org.Nr 917 427 852 MVA

Administrasjon:
E-post: firmapost@tfcas.no
Telefon: 4014 7002

Service:
E-post: service@tfcas.no
Telefon: 485 11 002

## 1. Innledning

TFC AS er engasjert på vegne av Sarpsborggata 14 Sameie.
Sameiet har hatt utfordringer med brannalarmanlegget som er installert i bygget.
Det er installert to forskjellige anlegg som er sammenkoblet.
Det er slik TFC forstår det, problematikk rundt hvordan anleggene fungerer hver for seg og opp mot hverandre.
Dette notatet er ikke ansvarsbelagt opp mot byggesak.

## Innholdsfortegnelse


1. **Innledning** ..... - 2 -
2. **Bakgrunn** ..... - 2 -
3. **Grunnlag, forutsetninger og avgrensninger** ..... - 2 -
4. **Vurdering.** ..... - 2 -
5. **Konklusjon.** ..... - 4 -


## 2. Bakgrunn

Bakgrunnen for dette notatet er følgende oppdragsbeskrivelse:

- *Løsning med to ulike brannvarslingsanlegg*
- *Anleggets funksjon / omfang av feil og hva som er årsak til disse.*
- *Hvilke tiltak som må til for at sameiet har et funksjonelt og sikkert brannalarmanlegg.*

## 3. Grunnlag, forutsetninger og avgrensninger

Det er tatt utgangspunkt i oversendte dokumenter, en gjennomgang på bygget og en integrert funksjonstest av anlegget. Det er innhentet underlag fra leverandører og oppdragsgiver.
Oppdraget er avgrenset til funksjonstesting og alarmorganisering. TFC AS har ikke kontrollert anlegget opp mot gjeldende regelverk for dekning o.l. Følgende dokumenter ligger til grunn for dette notatet:

- *240306 - Oppdragsbekreftelse - Sarpsborggata 14 Sameie*
- *Brannkonsept_S14 - 2021.04.29*
- *Integrerte tester - Sarpsborggata 14 - den 17.12.2024*

## 4. Vurdering.

Det ble gjennomført innledende samtaler med styrerepresentanter fra sameiet om hvordan de opplevde situasjonen med brannalarmanlegget. Deres oppsummering er som følger:

*Status etter snart fire års drift er:*
*Alarmen kan gå i deler av bygningsmassen uten å gå videre til hele og heller ikke videre til alarmsentral/brannvesen*
*Alarmen kan gå uten at det varsles inne i leiligheter*
*Når alarmen går kan det være umulig å skru den av, før den stopper selv etter ca. 40min*
*Batterifeil som gir feilsignaler i anlegget og kontaminerte dektorer. Det har vært hyppige behov for batteribytte*.



TFC – TECHNICAL FIRE CONSULTING AS
E-post: firmapost@tfcas.no



På bakgrunn av dette ble det avtalt en gjennomgang på bygget for å se hva som er status på brannalarmanlegget. Etter første gjennomgang ble det avdekket at brannalarmanlegget stod med mange feil. Det ble observert 99 feil totalt på brannalarmanlegget.

Det ble satt i gang tiltak for å utbedre disse feilene. Vaktmester byttet batterier på detektorer og avstillingsbrytere. Elotec AS som er utstyrsleverandøren bistod etter hvert med dette arbeidet.

Ved andre gjennomgang stod anlegget med 50 feil.
Det ble da avtalt at det ikke kunne utføres en integrert funksjonstest med så mange aktive feil.
Elotec overtok etter hvert alt av feilretting på anlegget. De utarbeidet lister for å holde orden på når og hvor batterier ble byttet slik at dette kunne dokumenteres på en ordentlig måte. TFC AS holdt kontakt med Elotec AS under dette arbeidet.

Det gjøres oppmerksom på at feilene omhandlet det trådløse Elotec anlegget.
Det kablede anlegget (Autronica) som dekker loftsleilighetene, fellesarealer, trapperom og sprinkleralarm har stått uten feil. Det kablede anlegget har stått i normal drift uten feil i perioden som TFC AS har vært involvert.

Det ble lagt ned mye arbeid i å få det trådløse anlegget i stand til å kunne testes på en fullgod måte.
Det ble byttet en mengde batterier og i forkant av dette ble det i 2023 satt opp større antenner for å gi sterkere radiosignaler mellom sentraler og repeatere.

Begge anleggene har hatt årskontroller gjennomført, men det er ikke gjennomført integreringstester mellom de to forskjellige anleggene så vidt TFC AS er klar over.

TFC AS utarbeider derfor en testprotokoll for å gjennomføre Integrerte tester på anleggene i Sarpsborggata 14.
Hovedvekten ble lagt på hvordan samspillet fungerer mellom de to forskjellige systemene.

Testing av brannalarmanlegget ved Sarpsborggata 14 ble gjennomført 17.12.2024.
Dokumentet «Integrerte tester - Sarpsborggata 14 - 17.12.2024» lå til grunn for testingen.

Vekterselskapet ble gjort oppmerksom på at testing pågikk.
Alarmsenderen ble lagt i service under testingen.
Det var planlagt 22. stk tester som skulle gjennomføres. Det ble også avtalt tilgang til leiligheter i de forskjellige oppgangene, slik at vi fikk testet alarm fra både fellesarealer og leiligheter på begge anlegg.

**Testingen startet med feilfritt kablet Autronica anlegg og 4 aktive feil på det trådløse Elotec anlegget.**

- Test 1
  - Resultatet av test 1 ble negativt. Det gikk ikke alarm i leilighetene i oppgang C.
- Test 2
  - Samme resultat som test 1.
    - Etter test 2 registrerte vi at antall aktive feil på det trådløse Elotec anlegget var gått fra 4 til 18 aktive feil, her kom det flere kommunikasjonsfeil som da trolig førte til resultatet i test 4.
- Test 3
  - Test 3 ble utsatt da det var klart at det kablede Autronica anlegget fungerte.
    Innsatsen ble lagt inn på å teste det trådløse anlegget da dette allerede hadde avvik.



TFC – TECHNICAL FIRE CONSULTING AS
E-post: firmapost@tfcas.no

- Test 4
  - Resultatet av test 4 var at oppgang B, C og D var helt stille.
    Alarmen gikk i oppgang A, F, G og H

- Test 9
  - Test 9 ble fremskyndet grunnet enkel tilgang til leiligheten.
    Resultatet av test 9 medførte ingen alarm i leiligheten, men alarm kun i oppgang D og E.
    Brannsentralen indikerte altså ikke at en brannalarm var utløst i leiligheten. Dette gjorde at det heller ikke var mulig å få avstilt alarmen i oppgang D og E.
    Alarmen i disse oppgangene gikk i 20 minutter før vi fikk avstilt. Vi forsøkte med å resette sentralen ved å ta strømmen på den, vi hadde også kontakt med Elotec for å høre om de hadde noen løsninger. Til slutt utløste vi en manuell melder for å få sentralen i brann, så ble alarmen avstilt og tilbakestilt. Da fikk vi stoppet alarmen i oppgang D og E.

Etter dette ble det besluttet at videre testing ikke var forsvarlig da dette medførte for stor belastning på beboerne. Det ble også vurdert at videre testing ikke var hensiktsmessig da anlegget allerede hadde feilet på flere punkter som vurderes som kritiske feil. Antall kommunikasjonsfeil økte også sannsynligheten for at det ikke ville være mulig å avstille alarmer under videre testing.

## 5. Konklusjon.

Resultatet av testen er i tråd med hva styret oppsummerte etter fire års drift.
I etterkant av testen 17.12.2024 sendte styreleder ut en felles e-post til beboerne med en anbefaling om å gå til innkjøp av røykvarslere mens arbeid med avklaringer rundt brannalarmanlegget pågår. Dette grunnet det som ble avdekket under test 9.

**TFC AS sin konklusjon etter gjennomført test er at brannalarmanlegget ikke fungerer etter hensikten. Krav til brannalarmanlegg etter gjeldende brannkonseptet er ikke oppfylt.**

Hensikten med brannalarmanlegget etter NS3960:2019 er å kunne detektere, varsle, melde og aktivere funksjoner (styringer) og tiltak på en pålitelig måte.
Slik brannalarmanlegget fremstår i Sarpsborggata 14 er ikke denne hensikten ivaretatt.

Valget som ble gjort ved å kombinere to forskjellige fabrikat av brannalarmanlegg og koble disse sammen som et fungerende anlegg er problematisk av flere grunner.

- Det er to forskjellige aktører som utfører årskontroll på hver sin anleggsdel. Det blir verifisert at det går signal til den andre aktøren, men hva som skjer videre er ikke tatt hensyn til, helheten mangler. De to forskjellige anleggene skal fungere som ett og samme brannalarmanlegg.

- Dette fører også til at betjening av brannalarmanlegget blir mere komplisert.
  Ved alarm fra det trådløse anlegget må det trådløse anlegget tilbakestilles først.
  Hvis man prøver å tilbakestille det kablede anlegget først går det i alarm på nytt da det trådløse anlegget fortsatt er i alarm.
  Man må avstille i riktig rekkefølge.
  Dette er greit hvis man er fagmann og godt kjent med funksjonalitet på sentralene, men for en beboer eller styremedlem kan dette være forvirrende.
  Det er i alle tilfeller to systemer som må avstilles og tilbakestilles i riktig rekkefølge ut fra hvilken del som har gitt alarmen i utgangspunktet.



TFC – TECHNICAL FIRE CONSULTING AS
E-post: firmapost@tfcas.no



- Vedlikeholdsbehovet er også veldig forskjellig på de to forskjellige systemene.
  Begge anlegg har samme krav til kontroll og ettersyn.
  Utover dette har det kablede anlegget minimalt med vedlikeholdsbehov.
  På den andre siden har det trådløse anlegget et stort vedlikeholdsbehov.
  Kritiske anleggsdeler er batteridrevne og status på sentralen må sjekkes oftere. Det er også et fordyrende ledd å måtte bytte batterier på 279 trådløse enheter hvert 3-5 år.

- Eiers plikter blir også vanskelig å etterleve når det er 50 -150 feilmeldinger på sentralen.
  Mye av dette har vært batterifeil, men det er også mange kommunikasjonsfeil.
  Det viste seg under testing at antall feil økte fra 4 – 18. Dette indikerer hvor lite robust denne løsningen er.

- Problemet med dette er at styret og beboere har liten eller ingen tillitt til dette trådløse anlegget.

Det kablede Autronica anlegget kan i utgangspunktet friskmeldes, men da dette er kun en del av et større samlet brannalarmanlegg er fortsatt konklusjonen at brannalarmanlegget ikke virker etter hensikten.

At varsling mellom de to forskjellige systemene ikke fungerer er alvorlig nok i seg selv, men at grunnleggende funksjonalitet som at en detektor detekterer og varsler om røyk lokalt i leiligheten ikke er ivaretatt er urovekkende.

Når fagfolk sliter med å teste anlegget, samt at vi opplevde at det ikke er mulig å avstille brannalarmen med normal prosedyre, forteller det om hvilken fortvilet situasjon styret befinner seg i.
I praksis kan ikke sameiet utføre eiers plikter da det blir for komplisert for lekmann.

Årsaken til driftsforstyrrelsene på brannalarmanlegget er ikke kjent i skrivende stund.
Det er gjort flere tiltak i løpet av de siste årene, men det ser ikke ut til å bedre situasjonen.
Det vi kan fastslå er at Sarpsborggata 14 ikke har et fungerende brannalarmanlegg slik det fremstår i dag.
Vi stiller også spørsmål til om dette noen gang har fungert etter hensikten.

Ansvarlige prosjektdeltakere må bli enige om snarlige tiltak for å bedre situasjonen.
Det er avdekket alvorlige avvik på brannalarmanlegget som må utbedres.

Utført av:

Vegard Maassen
Brannteknisk Rådgiver

Kontrollert av:

Roald Steig
Branningeniør

Ved eventuelle spørsmål i forbindelse med rapporten, vennligst ta kontakt med undertegnede på
Tlf: (+47) 934 16 110 / e-post: vegard@tfcas.no



TFC – TECHNICAL FIRE CONSULTING AS
E-post: firmapost@tfcas.no

# Integrert Funksjonstest - Sarpsborggata 14

| Kunde | | Bestiller | |
|---|---|---|---|
| Navn : | Sarpsborggata 14 Sameie | Navn : | Thale Gaupset |
| Kontakt Personer : | Thale Gaupset / Mathias Frøyhaug | Bestillers Ref. : | |
| | | Dato : | 17.12.2024 |

| Anlegg | | Oppdrag | |
|---|---|---|---|
| Navn : | Sarpsborggata 14 | Vår ref. : | Vegard Maassén |
| Adresse : | Sarpsborggata 14 0469 Oslo | Ordre nr. : | 240126 |
| Kontaktperson : | Thale Gaupset | Type Oppdrag : | Integrasjonstest |

| | |
|---|---|
| Dato : | 17.12.2024 |
| Revisjon : | |

| | Utarbeidet av | Kontrollert av | Godkjent av |
|---|---|---|---|
| Sign: | VM | RS | RS |
| Dato: | 12.12.2024 | 12.12.2024 | |

## Integrert funksjonstest - Sarpsborggata 14

Integrerte funksjonstester er en kontroll av funksjonelle grensesnitt mellom systemer og en dokumentasjon på at funksjonaliteten er ivaretatt. Grensesnitt mellom systemer kan også omfatte alarmorganisering i henhold til brannkonsept eller egen alarmorganiseringsplan.
Før testen gjennomføres skal det utarbeides en plan for hva som skal testes, hvordan det skal testes og hva man forventer skal skje ved testing. Plan for integrert funksjonstest må godkjennes av byggherre.

## Testprosedyre

Den integrerte funksjonstesten skal dokumentere signaleringen mellom forskjellige sentraler og systemer.
Alarmoverføring utkobles i tiden testene utføres.
Detektorer, manuelle meldere og pressostater blir benyttet for å simmulere alarmer fra de forskjellige oppgangene, leilighetene og systemene.
Hver test er beskrevet i "Protokoll integrerte funksjonstester for Sarpsborggata 14"
Alarmorganisering skal legges til grunn for testingen.
Da det ikke er utarbeidet et eget dokument for alarmorganisering for anlegget legges forslag fra brannkonseptet til grunn for testingen.

## Gjeldende alarmorganisering fra brannkonsept

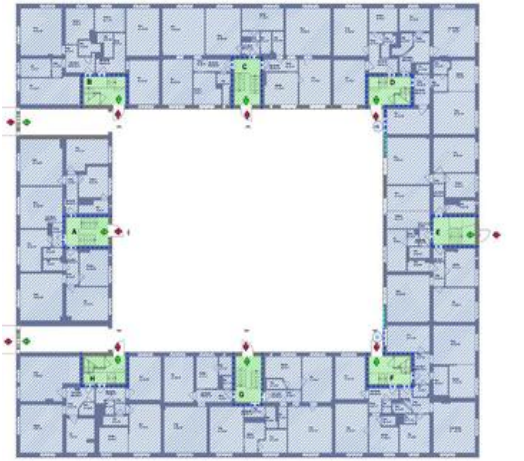
**Detektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.**
**Dessuten må følgende være oppfylt:**

- Det må være minst én detektor pr. etasje.
- Akustiske signalgivere må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.
- Alarm utløst i fellesarealer varsler alle.
- Ved utløst slokkeanlegg skal alle varsles.
- Alarm utløst i leilighet som ikke er kvittert ut i løpet av 2 minutter skal varsle alle.
- Utkvitteringsmulighet anbefales å plasseres i hver leilighet så øvrige leiligheter ikke kan kvittere ut en reell brann i annen leilighet.
- Manuell melder anbefales installert i trapperom ved hovedinngang. Denne utløser alarm som varsler alle.





## Tegningsunderlag for orientering



| Protokoll integrerte funksjonstester for Sarpsborggata 14 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Test nr. | System | Mot grensesnitt | Avvik | Test status |
| 1 | Fellesareal Autronica anlegg - Detektor i oppgang A korridor plan loft gasses. | Alt skal gå i alarm - alle leiligheter og fellesareal | ✓ | se kommentarer |
| 2 | Fellesareal Elotec anlegg - Detektor i trapperom oppgang A gasses | Alt skal gå i alarm - alle leiligheter og fellesareal | ✓ | se kommentarer |
| 3 | Fellesareal Autronica anlegg - Utløse manuell melder plan loft koirridor oppgang A mot B/H | Alt skal gå i alarm - alle leiligheter og fellesareal | | Utsatt |
| 4 | Fellesareal Elotec anlegg - Utløse manuell melder plan 1 Inngang oppgang A | Alt skal gå i alarm - alle leiligheter og fellesareal | ✓ | Se kommentarer |
| 5 | Leilighet oppgang A - Elotec anlegg. Detektor i leilighet gasses. | Lokal alarm 2 min - Full alarm alle leiligheter og fellesareal etter utløpt forsinkelse. | | |
| 6 | Leilighet oppgang A - Elotec anlegg. Detektor i leilighet gasses. | Lokal alarm - Avstillingsbryter avbryter full alarm innenfor 2 min | | |
| 7 | Leilighet oppgang A - Autronica anlegg. Detektor i leilighet gasses. | Lokal alarm 2 min - Full alarm alle leiligheter og fellesareal etter utløpt forsinkelse. | | |
| 8 | Leilighet oppgang A - Autronica anlegg. Detektor i leilighet gasses. | Lokal alarm - Avstillingsbryter avbryter full alarm innenfor 2 min | | |
| 9 | Leilighet oppgang C - Elotec anlegg. Detektor i leilighet gasses. | Lokal alarm 2 min - Full alarm alle leiligheter og fellesareal etter utløpt forsinkelse. | ✓ | Se kommentarer |
| 10 | Leilighet oppgang C - Autronica anlegg. Detektor i leilighet gasses. | Lokal alarm 2 min - Full alarm alle leiligheter og fellesareal etter utløpt forsinkelse. | | |
| 11 | Fellesareal Elotec anlegg - Detektor i trapperom oppgang C gasses | Alt skal gå i alarm - alle leiligheter og fellesareal | | |
| 12 | Fellesareal Elotec anlegg - Detektor i bodareal oppgang C gasses | Alt skal gå i alarm - alle leiligheter og fellesareal | | |
| 13 | Fellesareal Elotec anlegg - Detektor i trapperom oppgang E gasses | Alt skal gå i alarm - alle leiligheter og fellesareal | | |
| 14 | Fellesareal Elotec anlegg - Detektor i bodarealer oppgang E gasses | Alt skal gå i alarm - alle leiligheter og fellesareal | | |
| 15 | Fellesareal Autronica anlegg - Detektor i bodarealer oppgang E gasses | Alt skal gå i alarm - alle leiligheter og fellesareal | | |
| 16 | Leilighet oppgang E - Autronica anlegg. Detektor i leilighet gasses. | Lokal alarm 2 min - Full alarm alle leiligheter og fellesareal etter utløpt forsinkelse. | | |
| 17 | Leilighet oppgang E - Autronica anlegg. Detektor i leilighet gasses. | Lokal alarm - Avstillingsbryter avbryter full alarm innenfor 2 min | | |
| 18 | Fellesareal Elotec anlegg - Detektor i trapperom oppgang G gasses | Alt skal gå i alarm - alle leiligheter og fellesareal | | |





| Protokoll integrerte funksjonstester for Sarpsborggata 14 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Test nr. | System | Mot grensesnitt | Avvik | Test status |
| 19 | Fellesareal Elotec anlegg - Detektor i bodarealer oppgang G gasses | Alt skal gå i alarm - alle leiligheter og fellesareal | | |
| 20 | Fellesareal Elotec anlegg - Utløse manuell melder plan 1 Inngang oppgang G | Alt skal gå i alarm - alle leiligheter og fellesareal | | |
| 21 | Leilighet oppgang E - Elotec anlegg. Detektor i leilighet gasses. | Lokal alarm 2 min - Full alarm alle leiligheter og fellesareal etter utløpt forsinkelse. | | |
| 22 | Alarm fra sprinkleranlegg | Alt skal gå i alarm - alle leiligheter og fellesareal | | |

**Kommentarer til utførelse**

TFC-AS stiller med teknisk personell for betjening av sentralene og personell for å dokumentere testresultatene.
Kontakt på stedet: Elena Tlf: 468 40 914

Leiligheter som skal testes.
A H0402
C H0302
C H0303
D H0301
D H0302
E H0201
G H0302

Leiligheter som skal testes i oppgang D, er leiligheter som har meldt inn feil på brannalarmanlegget.

**Kommentarer til resultat**

Vekterselskap ble gjort oppmerksom på testingen og la ut alarmsenderen i service under testens varighet.
Det ble konstatert at de hadde mottatt alarm. Testen startet i oppgang A som beskrevet i testprotokollen.
Test nr 1 feilet, Det ble ikke utløst alarm i leilighetene i oppgang C. Det kablede anlegget alarmerte som forventet.
Test nr 2 feilet, Samme resultat som i test 1.
Test nr 3 utsatt - prioriterer testing av trådløst anlegg.
Test nr 4 feilet, alarmen gikk i oppgang A, F, G, H, men oppgang B, C og D var helt stille.

Det ble også testet en alarm fra inne i leilighet H0103 i oppgang C. (Test 9) Beboer lurte på om vi kunne teste hos henne først. Resutatet var at alarmen i leiligheten ikke ble utløst, det kom en lav lyd da detektorene detekterte røyk, men alarmen gikk ikke. Det var altså ingen alarm ved detektert røyk inne i leiligheten. Alarmen gikk dog i oppgang E og D. Sentralen var ikke gått i brann og sentralen stod i normal drift. Det var ingen mulighetet til å få stoppet alarmen. Vi utløste en manuell melder for å få sentralen i brann og så ble sentralen avstilt og tilbakestilt.
Da sluttet alarmen å gå i oppgang E og D.
Etter dette ble testen avsluttet da vi ikke kunne avstille og tilbakestille på normal måte.
Det ble vurdert at å fortsette medførte for stor belastning på beboerne.

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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 11.02.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.02.25
**Selskapsnummer:** 5361 **Selskapsnavn:** SARPSBORGGATA 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**

Som digital møteleder foreslås: Thale Gaupset

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitne**

Som protokollvitne foreslås: Elena Kirsanova

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Rettslig krav mot Bonum**

Det ekstraordinære årsmøtet gir styret fullmakt til å stevne Bonum for retten innen fristen 6 mars 2025.

☐ For

☐ Mot

**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 2025 for SARPSBORGGATA 14 SAMEIE

**Organisasjonsnummer**: 971280999
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 11. februar kl. 20:00 til 14. februar kl. 20:00 og møtet ble avholdt 11. februar 2025, Teams.

Antall stemmeberettigede som deltok: 40.

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**:
Som digital møteleder foreslås: Thale Gaupset

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 2. Valg av protokollvitne

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**:
Som protokollvitne foreslås: Elena Kirsanova

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
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: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**



### 4. Rettslig krav mot Bonum

Tidligere årsmøte har gjort vedtak om at styret må vurdere rettslig oppfølging av loftsutbygger Bonum og at saken behandles på et ekstraordinært årsmøte når teknisk rapport foreligger og vurdering fra advokat.

Ufyllende saktekst og rapporter er vedlagt innkallingen.

**Styrets innstilling**
Styret anbefaler for det ekstra ordinære årsmøtet å gi styret fullmakt til å stevne Bonum for retten innen fristen 6 mars 2025.

**Forslag til vedtak**:
Det ekstraordinære årsmøtet gir styret fullmakt til å stevne Bonum for retten innen fristen 6 mars 2025.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557539377274

## Dokument

**Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SARPSBORGGATA 14 SAMEIE**
Hoveddokument
2 sider
*Initiert på 2025-02-17 12:20:04 CET (+0100) av Martin Hernandez (MH)*
*Ferdigstilt den 2025-02-17 12:43:46 CET (+0100)*

## Initiativtaker

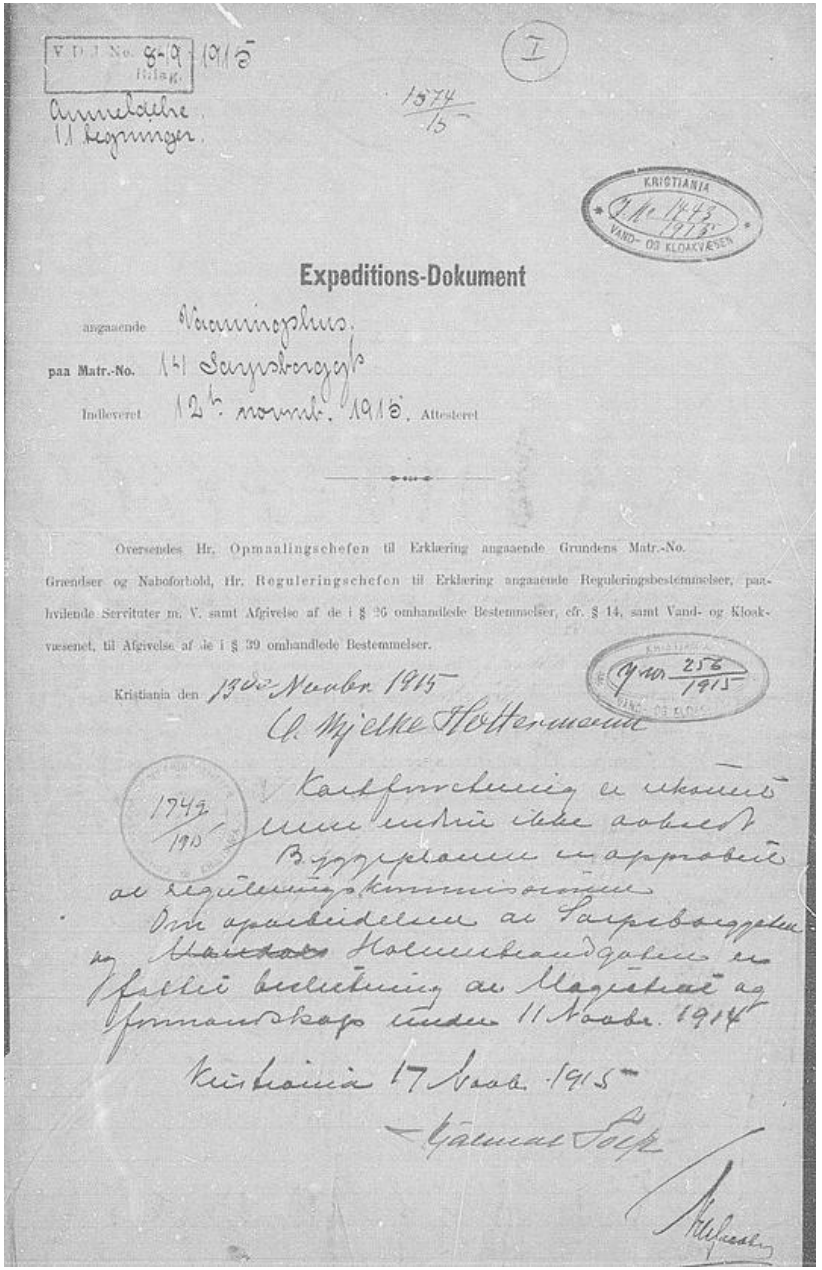
**Martin Hernandez (MH)**
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
*martin.hernandez@obos.no*
+4793055630

## Underskriverne

**Møteleder: Thale Gaupset (MTG)**
thale.gaupset@olavthon.no
+4793499966
*Signert 2025-02-17 12:43:46 CET (+0100)*

**Protokollvitne: Elena Kirsanova (PEK)**
elena.bjornsen@gmail.com
+4746840914
*Signert 2025-02-17 12:28:14 CET (+0100)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



V. D. No. 8-19 1915
Indk.

Anmeldelse.
11 Leiligheter.

1574/15

I

KRISTIANIA
1443/1915
VAND- OG KLOAKVÆSEN

**Expeditions-Dokument**

angaaende Nasmingsplass.
paa Matr.-No. 141 Sarpsborggt.
Indleveret 12te novbr. 1915. Attesteret

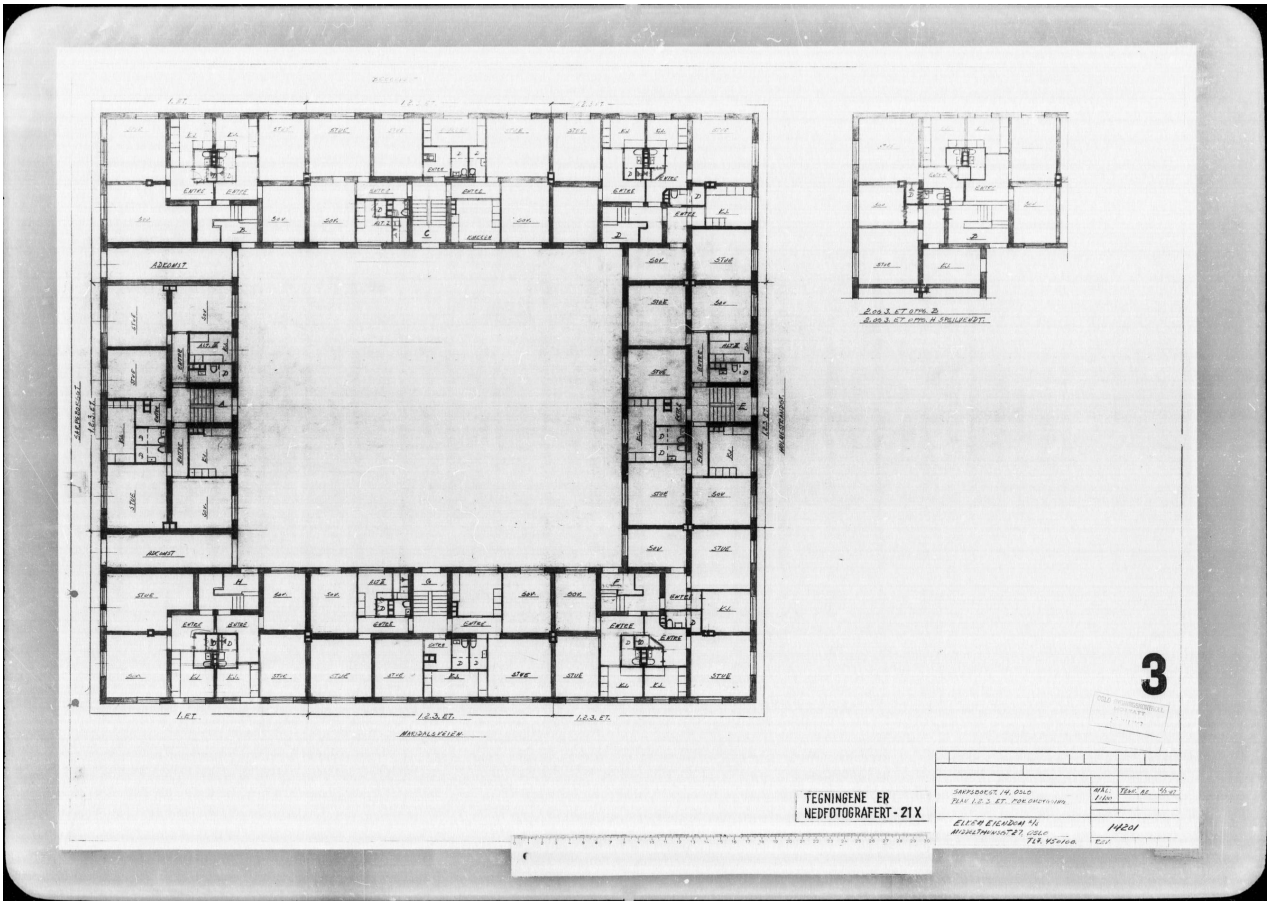
Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 13de Novbr. 1915
A. Mjelde Hoffenmeier

1443/1915

Kan forhandling i saken kan ikke foretas
Bygningsplanen er approbert
av reguleringskommisionen
Om opmåledelsen av Sarpsborggaten
og Haraldsg. Kolonialhandelen er
foretat bekjendtgjørelse av Magistrat og
Formandskap under 11 Novbr. 1914

Kristiania 17 Novbr. 1915
Gjelmas Sopp


3
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X
14201

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

RØRLEGGER SENTRALEN AS
Brobekkveien 40
0598 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 29.09.2023 |
|---|---|---|---|
| Robin Mørk | 202313561 - 3<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Belin Fatahi | |

Adresse: HOLMESTRANDGATA 13
Tiltakshaver: DAVID KRISTIAN FINNØY ANDERSEN
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 222/169/0/0
Søker: RØRLEGGER SENTRALEN AS
Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner

# Tillatelse til tiltak – Holmestrandgata 13

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om nytt røropplegg som vi mottok 12.09.2023. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Vi viser til søknadens vedlagte ansvarsretter.**

**I henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2 vil innvendig arbeid, som nye rør, ikke påvirke naboers interesser, og nabovarsel kan derfor unnlates jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3.**

## Søknaden

Søknaden gjelder fremlegging av nye rør fra kjelleretasje til leilighet H0101 i Holmestrandgata 13.

## Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt dokumentasjon i sin helhet med redegjørelse fra ansvarlig søker.

**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



## Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan og bygningsetaten imøtekommer vedlikehold og oppgradering av bygninger og bygningstekniske installasjoner. Tiltaket vil ikke gi utvendige visuelle endringer.

### Ansvar

Vi vurderer tiltaket å være belagt med ansvar i henhold til gjeldende lov- og forskrift.

### Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

## Konklusjon

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

## Godkjente tegninger

Det er ingen godkjente tegninger i saken.

## Erklærte ansvarsretter

| **Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202313561** | |
|---|---|
| **Organisasjonsnr Navn** | **Beskrivelse** |
| 998942683 RØRLEGGER SENTRALEN AS | SØK - Ansvarlig søker, tkl.1<br>PRO - Fremlegging av vann og avløp fra kjeller til leilighet i 1.etg, tkl.1<br>UTF - Fremlegging av vann og avløp fra kjeller til leilighet i 1.etg, tkl.2 |

Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

## Særlig om produkter i byggverk

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

## Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse

om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

## Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

## Klageadgang

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

Vennlig hilsen

***Belin Fatahi - saksbehandler***
***Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
DAVID KRISTIAN FINNØY ANDERSEN, SARPSBORGGATA 14 B, 0468 OSLO

Oslo

# S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

**Vedtaksdato:** 28.07.1977
**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 197701394
**Lovverk:** BL 1965
**Høydereferanse:** OSLO LOKAL
**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

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).

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

---

**S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**

**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

***Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.***

***Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.***

***Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.***

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.

Oslo kommune

**Plan- og bygningsetaten**

# Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

**Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.**

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

# KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

**Vedtaksdato:** 22.04.2009
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 200411657
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:**

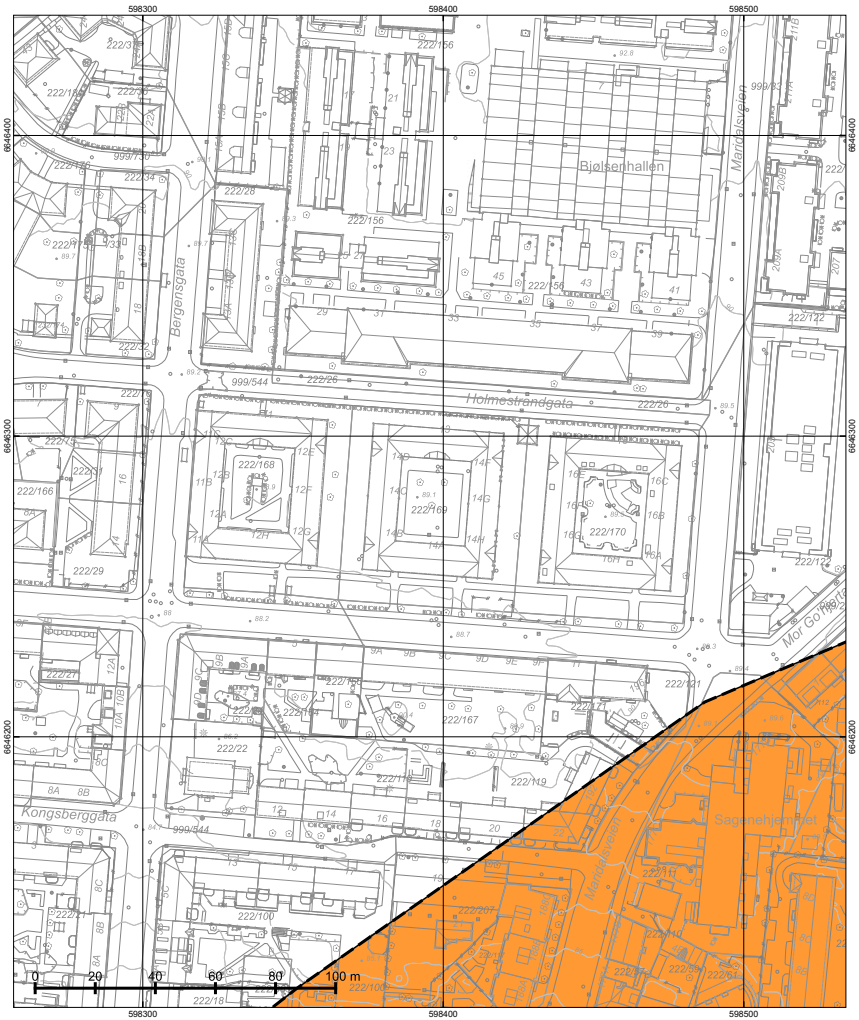
Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.12.2024
Bruker: juna
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

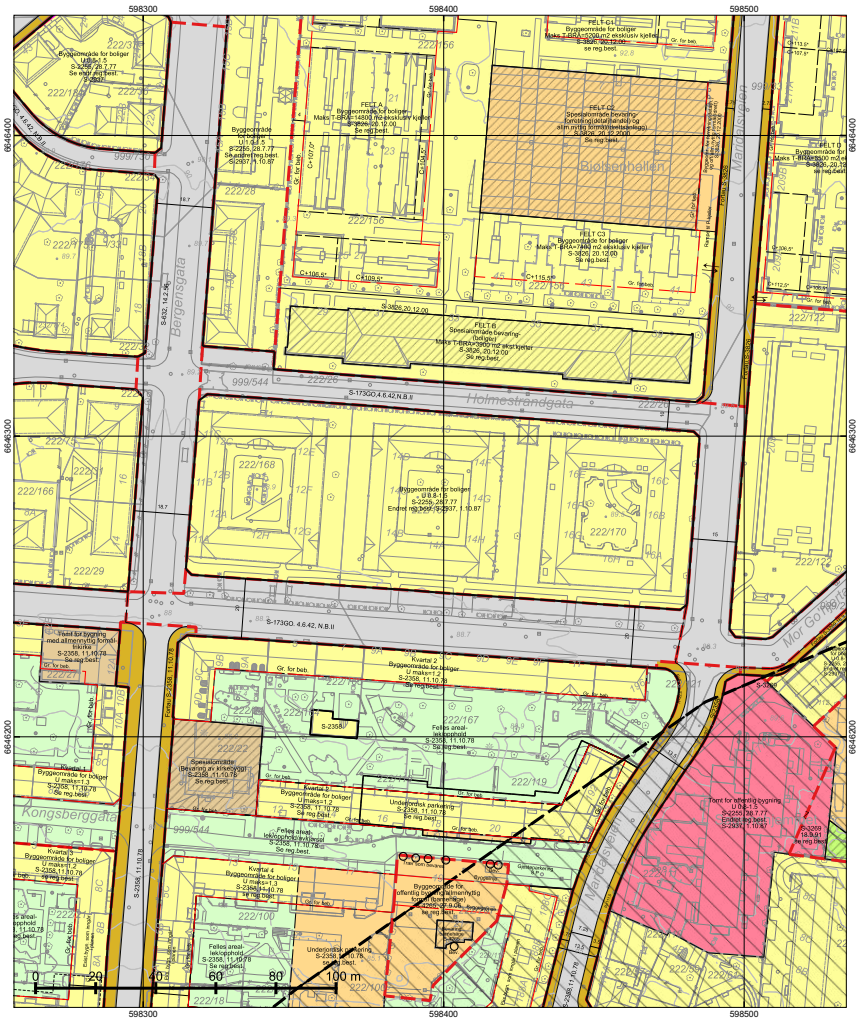
## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 325761/ 86502201
Deres ref.: 40865/ JODA@MSNOP
Adresse: SARPSBORGGATA 14C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/169

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

Se tegnforklaring på eget ark




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.12.2024
Bruker: juna
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 325761/ 86502201
Deres ref.: 40865/ JODA@MSNOP
Adresse: SARPSBORGGATA 14C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/169

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 146 - Forr./offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 161 - Helse- og sosialinstitusjon
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau

- 1541 - Vannforsyningsanlegg

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

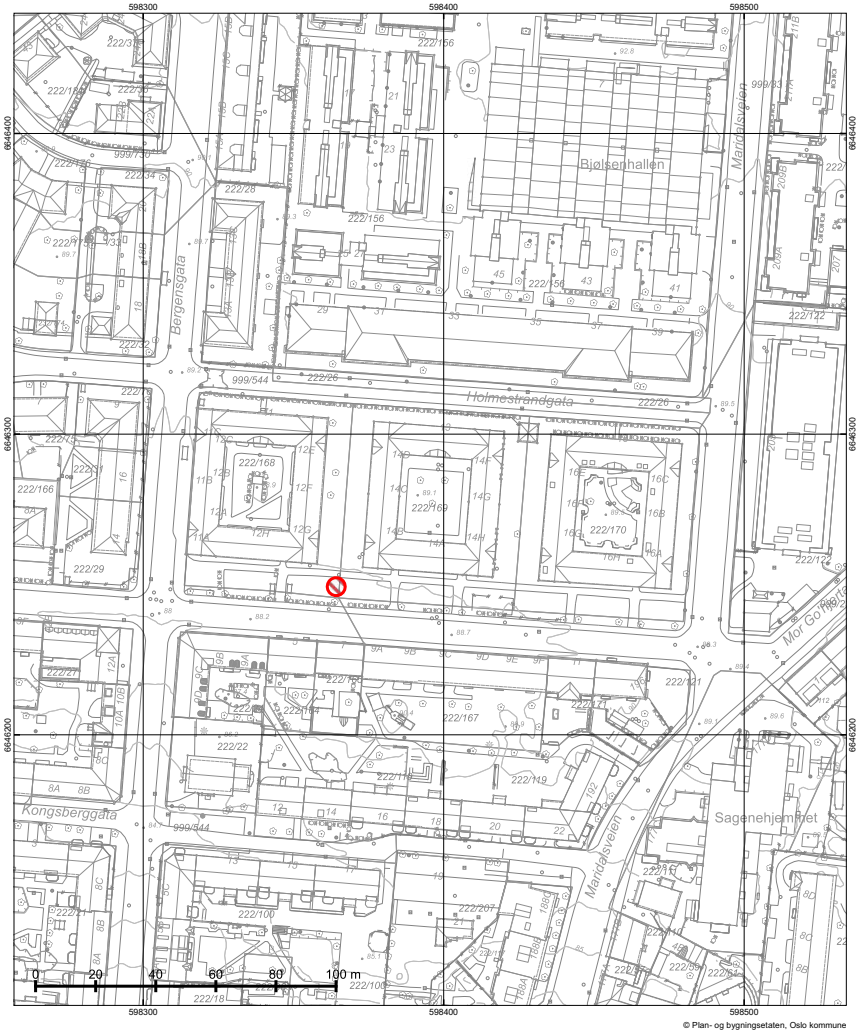
- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

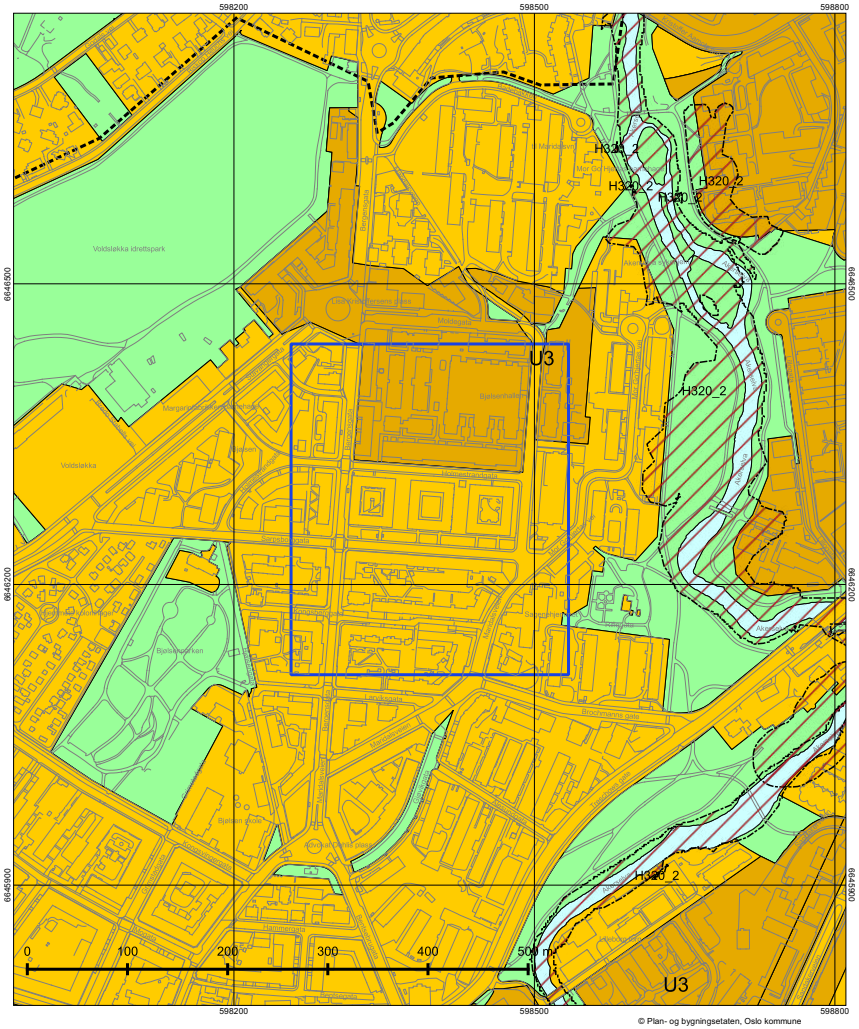
Dato: 04.12.2024
Bruker: juna
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Naturmangfold**

**– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 325761/ 86502201
Deres ref.: 40865/ JODA@MSNOP
Adresse: SARPSBORGGATA 14C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/169

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




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.12.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 325761/86502201
Deres ref.: 40865/ JODA@MSNOP

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

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: **16 700,-**

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.

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

**Storebrand**
**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

**HELP**
**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

**GENERELT**
Lov om avhending av fast 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: 5-0168/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Holmestrandgata 13 0468 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 222, bnr 169, snr 14 (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