NORDVIK

Sarpsborggata 14F

1 soverom | 49 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Sarpsborggata 14F

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
26	Nabolagsprofil
27	Vedlegg
44	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
139	Kontaktinfo
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.03.2026

Nøkkelinformasjon



Lys & gjennomgående, arkitekttegnet 2-roms i klassisk bygård - Skreddersydde løsninger - Peisovn - Fantastisk bakgård

Prisantydning	**5 400 000,-**
Omkostninger	**136 380,-**
Totalpris	**5 779 421,-**
Fellesgjeld	**243 041,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 919,-**
BRA-i	**49 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1917**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Sarpsborggata 14F!

En lekker og stilren leilighet som ble totalrenovert i 2017. Boligen er lys og gjennomgående med god takhøyde, og fremstår gjennomført og moderne med arkitekttegnede løsninger og plassbygde møbler som gir eksklusivt preg og god plassutnyttelse.

Sarpsborggata 14 ligger i et populært sameie på Bjølsen, og leiligheten ligger i en av områdets flotteste bygårder. En klassisk bygård bygd rundt et koselig og prisbelønnet gårdsrom. Her bor du i nærhet til "alt" du trenger i hverdagen.

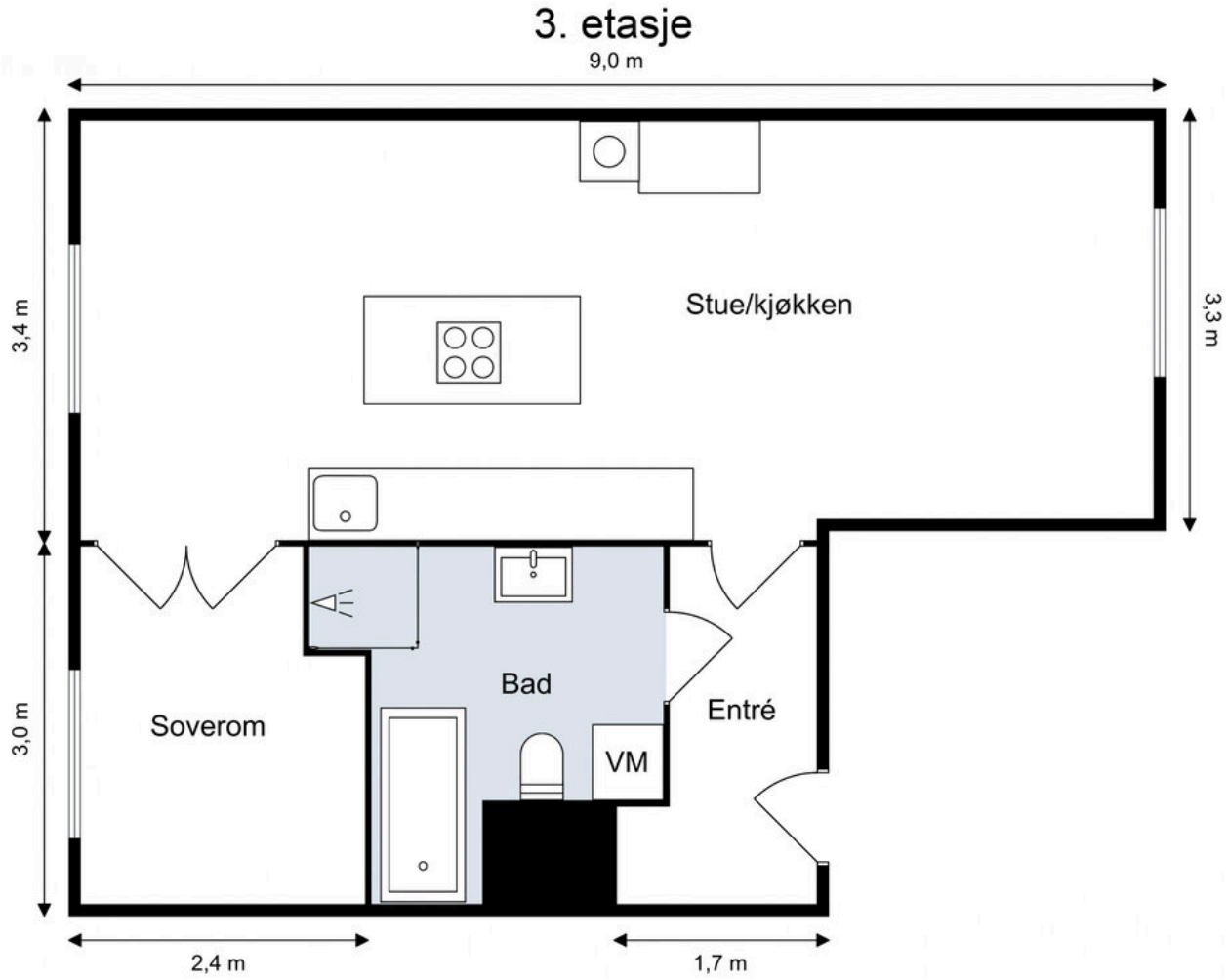
Kort fortalt:

- God planløsning
- Originale tregulv
- Delikat bad rehabilitert i 2020
- Peis
- Nymalt i 2026
- Vv inkludert i felleskostnader
- Flott og idyllisk bakgård
- Kjellerbod på 10 kvm

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 59 kvm

Sarpsborggata 14F, 0468 OSLO



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme








HILMA AF KLINT





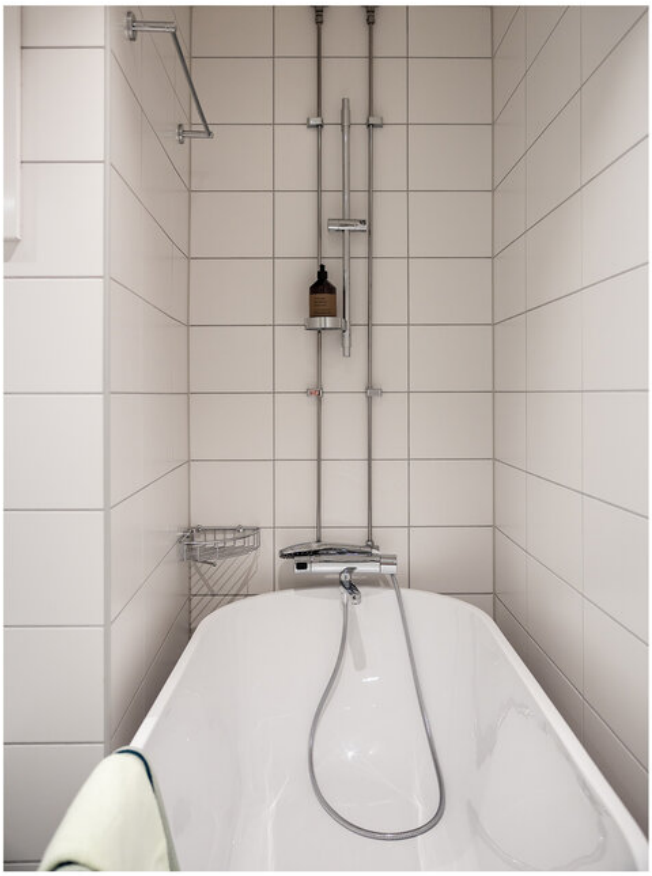


















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0098/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sarpsborggata 14F, 0468 OSLO
Gnr 222, bnr 169, snr 63 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Kristoffer Lenngren Wright

Kjøpesum og omkostninger
5 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
135 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
136 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
149 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 536 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 549 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1917

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 59 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 49 kvm.
BRA-e: 10 kvm.
Total BRA: 59 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 10 kvm.

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

Standard
Entré:
Lys og innbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy i et plassbygget garderobeskap. Det er også rom for skoskap. Fra entréen er det direkte adkomst til badet og en elegant smijernsdør, som skaper en stilfull overgang mellom gang og stue.

Stue:
Stilren stue med god plass til sofa og øvrig møblement. Rommet fremstår innbydende og gjennomført med skreddersydde løsninger. Blant annet et barskap med integrert vinskap, samt hyller til pyntegjenstander og praktisk oppbevaring. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys. I stuen finner du også en flott peis som sørger for behagelig varme og skaper en lun og hyggelig atmosfære på kjøligere dager. Peisen kan sees både fra stue og fra kjøkkenet.

Kjøkken:
Pent kjøkken med kjøkkeninnredning med glatte fronter. Lekker benkeplate i stein med underlimt vask, noe som både er praktisk og elegant. Kjøkkenet er godt utstyrt med oppvaskmaskin, mikroovn samt kjøl og fryseskap. Kjøkkenøyen danner et naturlig samlingspunkt i rommet og er utstyrt med integrert platetopp med kullfilterventilator. Her finner du også stekeovnen og ekstra oppbevaringsplass.

Soverom:
Et herlig soverom med skreddersydde løsninger og plassbygde møbler som gir optimal utnyttelse av rommet. Her er det rikelig med oppbevaringsplass i rommets plassbygde skap. Sengen kan enkelt løftes opp, noe som frigjør plass til en innebyggd skrivepult. Rommet gir både en rolig sone for avslapning og en praktisk plass til hjemmekontor.

Bad:
Badet ble totalrenovert i 2020 i regi av sameiet og har behagelig, elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i baderomsinnredning og speilskap med oppbevaring. Her finner du både badekar og et dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er også opplegg for vaskemaskin (medfølger). Rommet har naturlig avtrekk.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Totalrenovert i 2017 med arkitekttegnede løsninger og plassbygde møbler. Nytt bad i 2020. Malt i 2026.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble gjort i regi av OBOS 2020. Vet ikke navn på selskap.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som over.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har ikke dokumentasjon, men regner med borettslaget kan ordne det hvis det trengs.

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: Hele fasaden osv. ble pusset opp rundt 2018-2019 ifbm. at loftet ble bygget ut til leiligheter og solgt. Borettslaget har nok dokumentasjon.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Vet ikke, men tror det.

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: Har sendt info til takstmann.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

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:

- Bygård bygget i 1917.
- Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser.
- Grunnmur av naturstein/tegl.
- Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.
- Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader.
- Valmet takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer:
- Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Bad (Ventilasjon):
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken (Avtrekk):
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Pipe og ildsted:
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe på kjøkken.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold. Det samme gjelder ny leietakers navn og kontaktinformasjon.

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
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
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 919,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 919,06,-
Herav:
Lån/Renter 1 638,98
Felleskostnader 3 280,08

Punktet felleskostnader inkluderer: Varmtvann, internett, forretningsførerhonorar, konsulenttjenester, styrehonorar, revisjon, felles byggforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 314 249,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 256 996,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
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. Velfungerende styre og sameiet som består av 85 boligseksjoner.

Rettslig krav mot Bonum:
Bonum har tidligere gjennomført loftsutbygging i sameiet. 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

Sameiet er fortsatt rettslig pågang mot utbygger av loftsleilighetene - Bonum per 01.03.2026.

Se vedlagt informasjon fra årsmøte og ekstraordinært årsmøte for mer informasjon.

Hva er gjort i sameiet de siste årene:

2025: Plantes bed på fremsiden av bygget (planlagt)
2025: Plantes hekk på baksiden av bygget (planlagt)
2025: Radonmålinger i alle leiligheter i 1. etasje.
2024: Rensing av takrenner
2024: Sjekk 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

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 243 041,-pr. 20.02.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207659452
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,45%
Restsaldo 750 214,00
Innfrielsesdato: 30.06.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207834874
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,45%
Restsaldo 18 651 562,00
Innfrielsesdato: 30.11.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

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

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207659452
Restsaldo: 8 315,11
Kapitalkostnader: 513,60
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207834874
Restsaldo: 234 726,02
Kapitalkostnader: 1 639,36
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 8 684,- pr. 31.12.2025

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.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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 Nuf
Polisenr. 841580

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 802 kvm (Eiertomt)
Flott, indre gårdsrom som er opparbeidet med plen, frodig beplantning og sittegrupper. Fremsiden 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!

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

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

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

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

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

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

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

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

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 til 1968. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for 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 foreligger ferdigattest for rehabilitering av 63 bad datert 27.05.2020.

Det kan er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
- Det foreligger godkjente byggetegninger, men disse samsvarer ikke med dagens bruk. Kjøkken er flyttet til stue, og rom der kjøkken opprinnelig var, er innredet som soverom. Bad er utvidet. Bærevegg i stuen er tatt ned og erstattet med en ståldrager HEA 160. Det foreligger ferdigattest.

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

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/222/169/63:
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

23.02.2026 - Dokumentnr: 205116 - 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: 63
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/3880
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 69 SEKSJONER

18.05.2018 - Dokumentnr: 780136 - Reseksjonering
Snr: 63
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 50/4512
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av sameiebrøk
Endring av tilleggsdel

22.01.2021 - Dokumentnr: 43201 - Reseksjonering
Snr: 63
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 50/4512
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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges

bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre 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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum - estimert til kr. 50 787,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging - Nabo kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg boligstyling kr. 21 000,-
Utlegg foto kr. 0,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 157 687,- 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 7. mars 2026

Megler
Hedda Marie Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40722115

Megler 2
Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

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

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

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

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

Sarpsborggata 14F

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 408 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	11 min 0.9 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ... 281 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	9 min 0.8 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	9 min 0.8 km
Nydalen videregående skole 960 elever	15 min 1.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.2 km

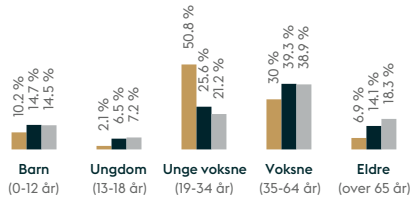
Offentlig transport

Bjølsen Linje 37, 54	2 min 0.1 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	9 min 0.7 km
Nydalen Linje 4, 5	14 min 1.1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Barnehager

Bjølsen barnehage (1-5 år) 41 barn	3 min 0.3 km
Riflegata barnehage (1-5 år) 36 barn	3 min 0.3 km
Kongsberggata barnehage (1-5 å... 47 barn	3 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	4 min
Bjølsen skole	5 min
Sandaker Treningssenter	10 min
Fitnesspoint Nydalen	10 min

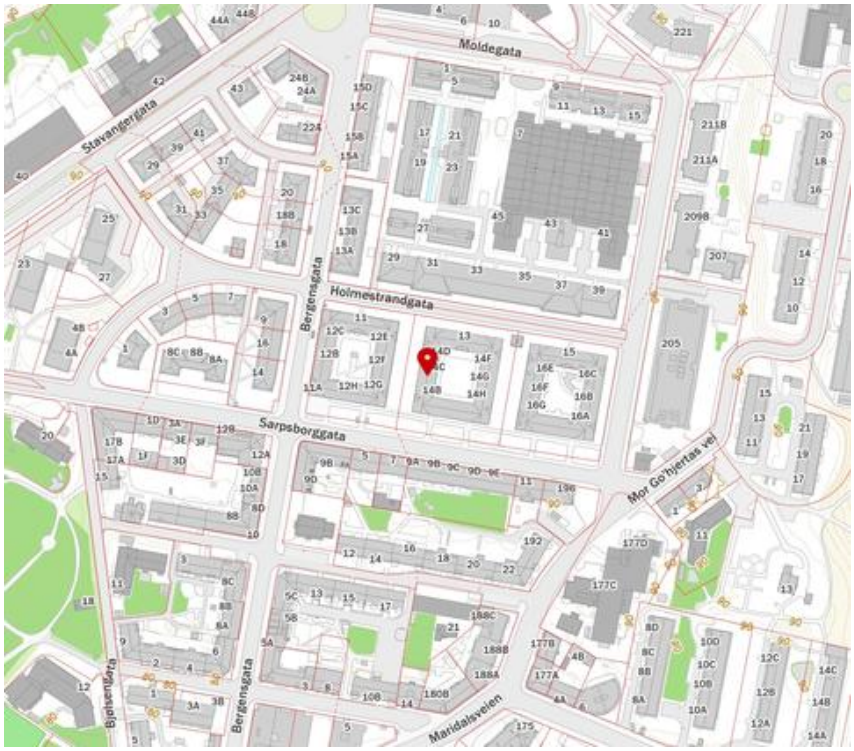
«37-bussen, rett ved BI og mange studenter :) Fine grøntområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Sarpsborggata 14F , 0468 OSLO

OSLO kommune

gnr. 222, bnr. 169, snr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 04.03.2026 **Rapportdato:** 06.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1584 **Referansenummer:** MT3736

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1917. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2003 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Selger opplyser at badet ble rehabilitert i regi av OBOS i 2020, hvor også tettesjikt/membran og sluk skal være fornyet. Det er videre opplyst at det er utført arbeid på elektrisk anlegg. Fasade ble oppgradert rundt 2018–2019 i forbindelse med utbygging av loft til boliger i borettslaget.

Opplysninger hentet fra egenerklæring.

Selveierleilighet - Byggeår: 1917

UTVENDIG Gå til side

Bygård bygget i 1917. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Valmet takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og betong. Gulv med originalt heltregulv. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,66 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilsksp, badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med underlimt vask. Integrert platetopp m/kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, micro, vinskap og kjøl/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme og peis i stuen. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

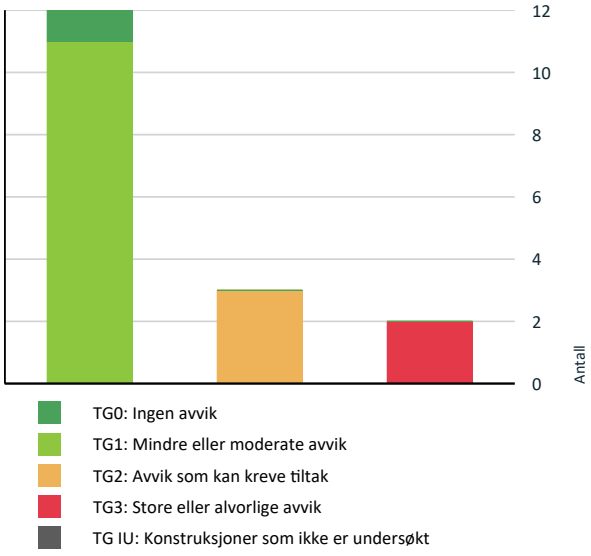
Selveierleilighet

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

Det foreligger godkjente byggetegninger, men disse samsvarer ikke med dagens bruk. Kjøkken er flyttet til stue, og rom der kjøkken opprinnelig var, er innredet som soverom. Bad er utvidet. Bærevegg i stuen er tatt ned og erstattet med en ståldrager HEA 160. Det foreligger ferdigattest.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

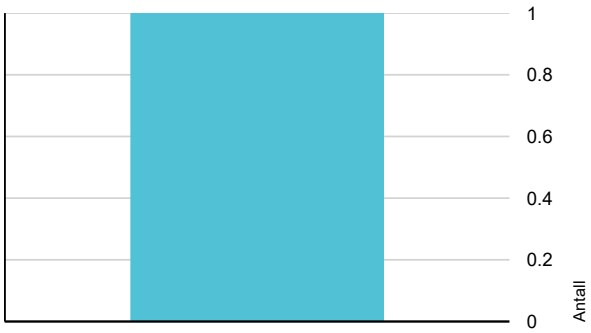
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1917

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Kommentar

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2004.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduenes tilstand bør overvåkes jevnlig, og utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages.

Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

TG 1 Dører

Kommentar

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Kommentar

Bygård bygget i 1917. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Valmet takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Kommentar

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og betong. Gulv med originalt heltregulv. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,66 m.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

Vurdering av avvik:

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

Avviket er målt gjennom stuen. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til høydeforskjellen og vurdere behovet for utbedring.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert bokomfort, økt risiko for skjevheter i konstruksjonen over tid, samt utfordringer ved fremtidig oppussing eller bruk av rommet.

TG 3 Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen har mursteinspipe. Peis i stuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det bør monteres ildfast plate under og foran ildstedet for å redusere risikoen for brann ved glør eller aske som faller ut av ildstedet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig dører av stål m/glassfelter.

Andre innvendige forhold

Kommentar

Boligen varmes opp av elektrisk varme og peis i stuen. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilsksp, badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

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

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.





3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilsksp, badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom bak dusjhjørnet, uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk utført med Protimeter mms2 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt området for hulltakingen.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Utført av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med underlimt vask. Integrert platetopp m/kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, micro, vinskap og kjøl/fryseskap.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kommentar

Platetopp m/kullfilterventilator.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det anbefales å undersøke med borettslaget om det er tillatt å etablere mekanisk avtrekk ut av bygningen. Dersom dette ikke er tillatt, vil det ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad, og dagens løsning må aksepteres.

Konsekvensen av kun omluftsløsning er redusert luftkvalitet og økt risiko for lukt og fukt i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Vannrør av kobber og rør i rør. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

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

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

6. 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

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

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

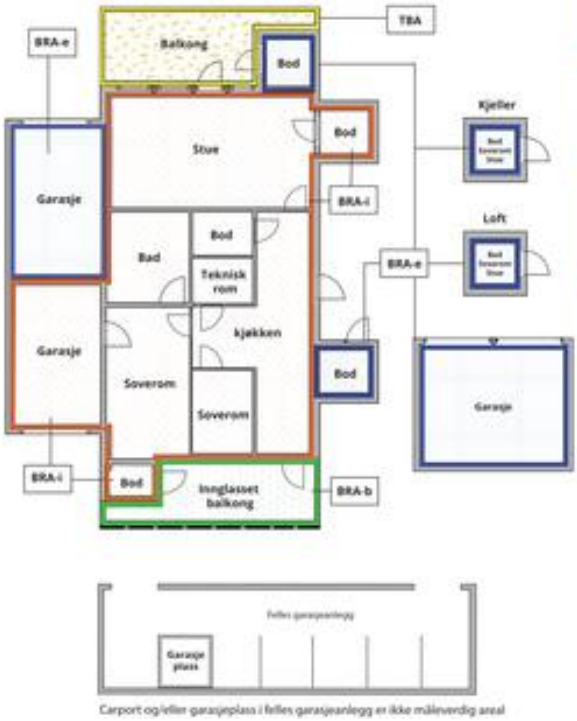
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	49			49	
Kjeller		10		10	
SUM	**49**	**10**			
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 9,7 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger, men disse samsvarer ikke med dagens bruk. Kjøkken er flyttet til stue, og rom der kjøkken opprinnelig var, er innredet som soverom. Bad er utvidet. Bærevegg i stuen er tatt ned og erstattet med en ståldrager HEA 160. Det foreligger ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Kristoffer Lenngren Wright	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	169		63	3803 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sarpsborggata 14F, 0468 OSLO

Hjemmelshaver
Kristoffer Lenngren Wright

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
SARPSBORGGATA 14 SAMEIE	50 / 4512	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	971280999

Felles formue
Kr. 8 684 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 243 857 31.12.2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
F Skadeforsikring	841580			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	19.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	26.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	26.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kristoffer L Wright	9578-5997-4-384856	2026-03-03 13:16:59

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
3. mars 2026

Oppdragsnummer
5-0098/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sarpsborggata 14F, 0468 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Kristoffer Lenngren Wright

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2003

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2052054
Forsikret i: IF

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: Ble gjort i regi av OBOS 2020. Vet ikke navn på selskap.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som over

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har ikke dokumentasjon, men regner med borettslaget kan ordne det hvis det trengs

---

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: Hele fasaden osv. ble pusset opp rundt 2018-2019 ifbm. at loftet ble bygget ut til leiligheter og solgt. Borettslaget har nok dokumentasjon.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, men tror det.

---

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: Har sendt info til takstmann

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

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?

Nei

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

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre 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?

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 5-0098/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kristoffer L Wright	**2026-03-03**

Identifikasjon

Kristoffer L Wright

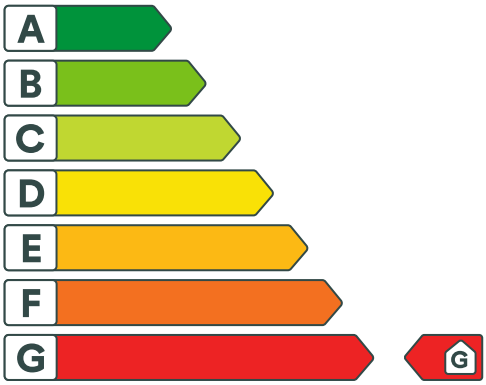
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Sarpsborggata 14F, 0468 OSLO**	
Dato for energimerking **20.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-261818**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80548192**
Gårdsnummer **222**	Bruksnummer **169**
Seksjonsnummer **63**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1916**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **350,94 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **350,94 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 624 kWh**

V E D T E K T E R

for

Eierseksjonssameiet Sarpsborggata 14, org. nr. 971 280 999

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten og bod for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i

rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

5-2 Betaling av felleskostnader

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

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

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

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

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder, to andre medlemmer og to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

7-2 Styremøter

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

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

8. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

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

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

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

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

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

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

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

10. Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

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

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

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

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

ORDENSREGLER FOR SAMEIET SARPSBORGGATE 14.

Behandlet på ordinært sameiermøte 30. 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 31. april 2025
Styret - Sameiet Sarpsborggaten 14

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

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Didrik Gundersen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: d.gundersen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0098/26 . Vår ref.: 5361-1-63 Dato: 20.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sarpsborggt 14 Sameie
Organisasjonsnr:	971280999
Seksjonseier:	Wright, Kristoffer Lenngren
Medeier:	
Leilighetsnummer:	63
Adresse:	Sarpsborggata 14 F, 0468 OSLO
Seksjonsnummer:	63
Gnr.	222
Bnr.	169

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- 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:	6,45%
Restsaldo	750 214,00
Innfrielsesdato:	30.06.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207834874
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,45%
Restsaldo	18 651 562,00
Innfrielsesdato:	30.11.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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: 4 919,06,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån/Renter	1 638,98	
Felleskostnader	3 280,08	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	435,-
Fradragsberettigede kostnader:	16 853,-
Annen formue:	8 684,-
Gjeld:	243 857,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207659452
Restsaldo:	8 315,11
Kapitalkostnader:	513,60
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207834874
Restsaldo:	234 726,02
Kapitalkostnader:	1 639,36
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 243 041,13,-, 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: 22 86 59 91.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere

ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

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.		
Opprinnelig 2020	-21 500 000	
Nedbetalt tidligere	2 188 915	
Nedbetalt i år	304 244	
		-19 006 841
		-20 284 190
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

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: 2VK02-GJ31H-WAFEV-E2UAX-7AQZP-3A0FD

Vedlegg 3 til sak 9. Plante hekk mellom gårdene



Forslag til reviderte
ORDENSREGLER FOR SAMEIET SARPSBORGGATE 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

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 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 fra ordinært årsmøte i Sarpsborggt 14 Sameie

Møtedato: 30.04.2025
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Sagenehjemmet

Til stede: 14 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 15 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Martin Hernandez.

Møtet ble åpnet av Thale Gaupset.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Martin Hernandez foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Martin Hernandez foreslått. Som protokollvitne ble

   Colin Peter Jeneson foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 100 000.
   Det ble fremsatt et benkeforslag på kr 65 000. Vi gikk til votering av benkeforslaget.
   Benkeforslaget falt og ble ikke godkjent.

   Vedtak: Honorar på kr 100 000 ble godkjent.

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Honorar til valgkomite

Saksframstilling: Se sak 7 i innkallingen

Forslag til vedtak: Valgkomiteen honoreres med kr. 10 000
Vedtak: Godkjent

8. Utbedre inngangspartiet fra Holmestrandgata

Saksframstilling: Se sak 8 i innkallingen.

Forslag til vedtak: Sameiet gir styret fullmakt til å utbedre inngangspartiet fra Holmestrandgata.
Vedtak: Godkjent

9. Plante hekk mellom gårdene

Saksframstilling: Se sak 9 i innkallingen.

Forslag til vedtak: Sameiet gir styret fullmakt til å rive gjerdet og plante hekk mellom gårdene
Vedtak: Enstemmig godkjent

10. Reviderte husordensregler

Saksframstilling: Se sak 10 i innkallingen.

Forslag til vedtak: Sameiet godkjenner styrets forslag til reviderte husordensregler. De nye reglene trer i kraft umiddelbart og
erstatter tidligere versjon
Vedtak: Enstemmig godkjent

---

11. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Thale Gaupset foreslått.
Vedtak: Valgt v/ akklamasjon, og på det premisset og forutsetning som er beskrevet i innkallingen. Blir Thale valgt for ny periode, godkjennes også styrehonorar for perioden 25/26 på kr 130 000.

B Som styremedlem for 2 år, ble Cathrine Hanche foreslått.

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Colin Peter Jeneson foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Sing In Ng foreslått.
Vedtak: Valgt v/akklamasjon

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Vedtak: Elena Kirsanova og Cathrine Hanche ble valgt inn i valgkomiteen.

Møtet ble hevet kl.: 19:00. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Martin Hernandez 

Fører av protokollen
Navn: Martin Hernandez 

Protokollvitne 1
Navn: Colin Peter Jeneson

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 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 testets, hvordan det skal testes og hva man forventer skal skje ved testing. Plan for integrert funksjonstest må godkjennes av byggherre.

Testprosedyre

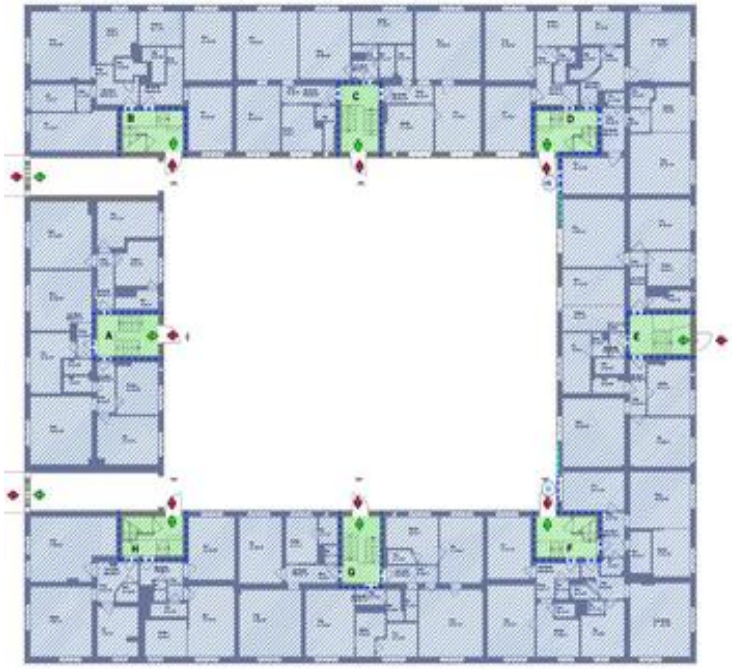
Den integrerte funksjonstesten skal dokumentere signaleringen mellom forskjellige sentraler og systemer.
Alarmoverføring utkobles i tiden testene utføres.
Detektorer, manuelle meldere og pressostater blir benyttet for å simmulere alarmer fra de forskjellige oppgangene, leilighetene og systemene.
Hver 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



TFC – Technical Fire Consulting AS
Kjernhveien 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

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		

TFC – Technical Fire Consulting AS
Kjernaveien 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

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 mulighet 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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

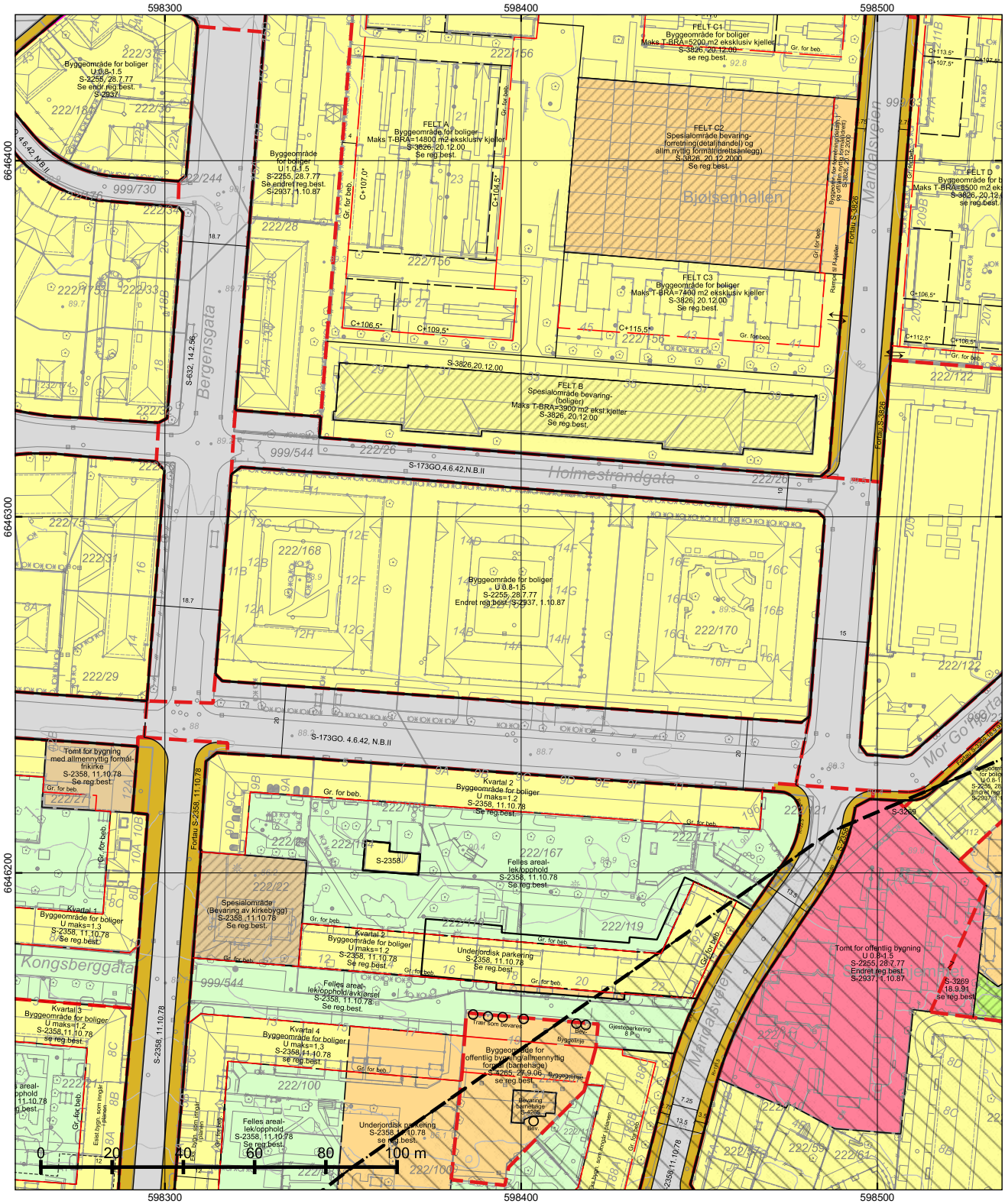
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153467/ 86527206
Deres ref.:
Adresse: Sarpsborggata 14
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: 20.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

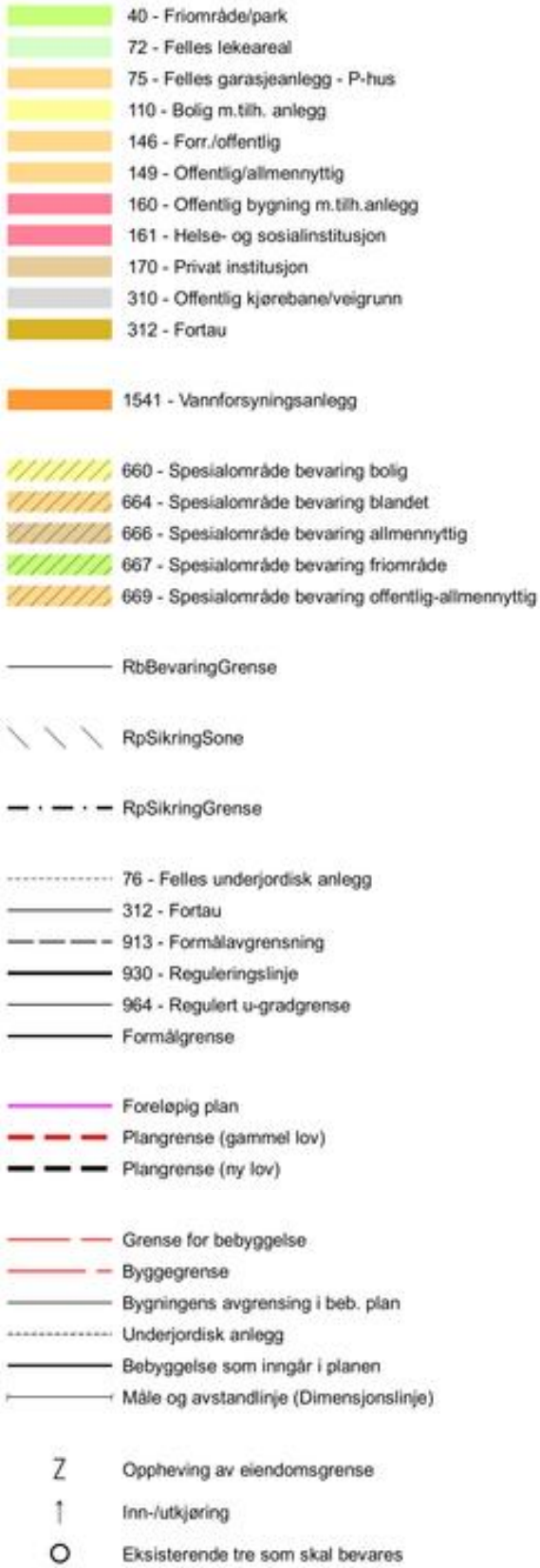
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

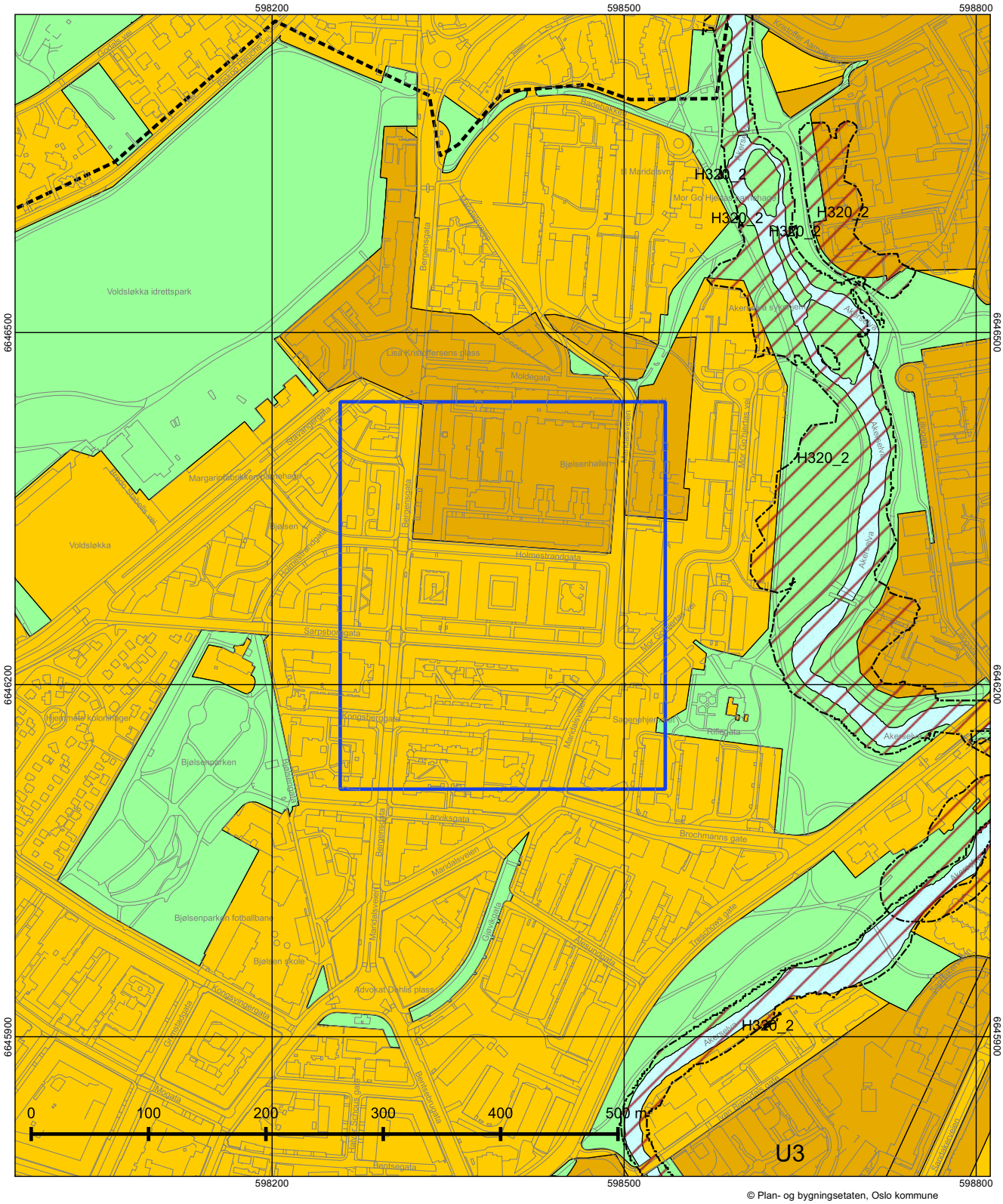
PlottID/Best.nr: 153467/ 86527206
Deres ref.:
Adresse: Sarpsborggata 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/169

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153467/86527206
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Oslo

RØRLEGGER SENTRALEN AS
Brobekkveien 40
0598 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.05.2025
Robin Mørk	202313561 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Belin Fatahi	

Adresse:	HOLMESTRANDGATA 13	Eiendom:	222/169/0/0
Tiltakshaver:	DAVID KRISTIAN FINNØY ANDERSEN	Søker:	RØRLEGGER SENTRALEN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Holmestrandgata 13

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for nytt røropplegg til leilighet H0101, mottatt 30.04.2025.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Belin Fatahi - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

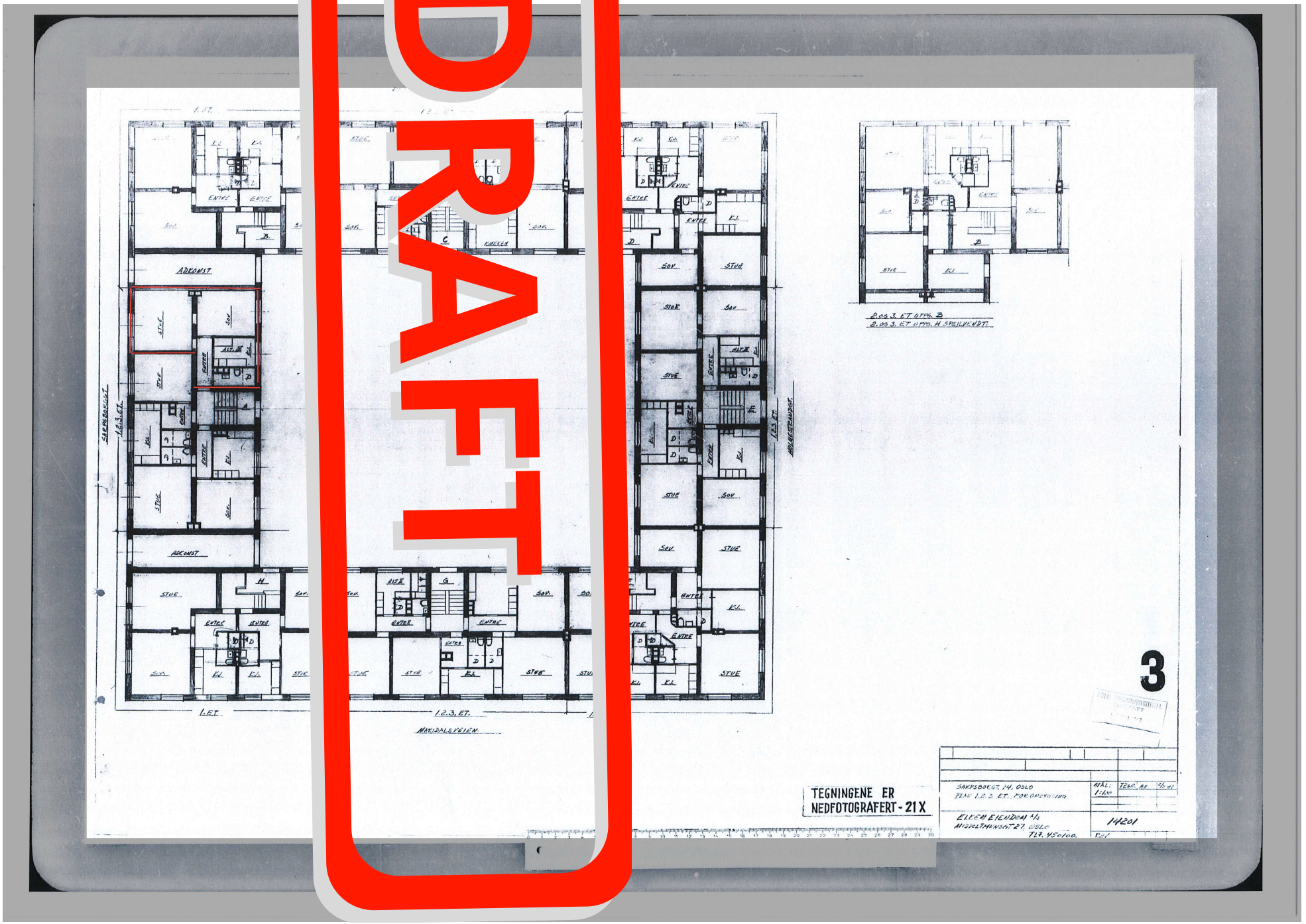
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

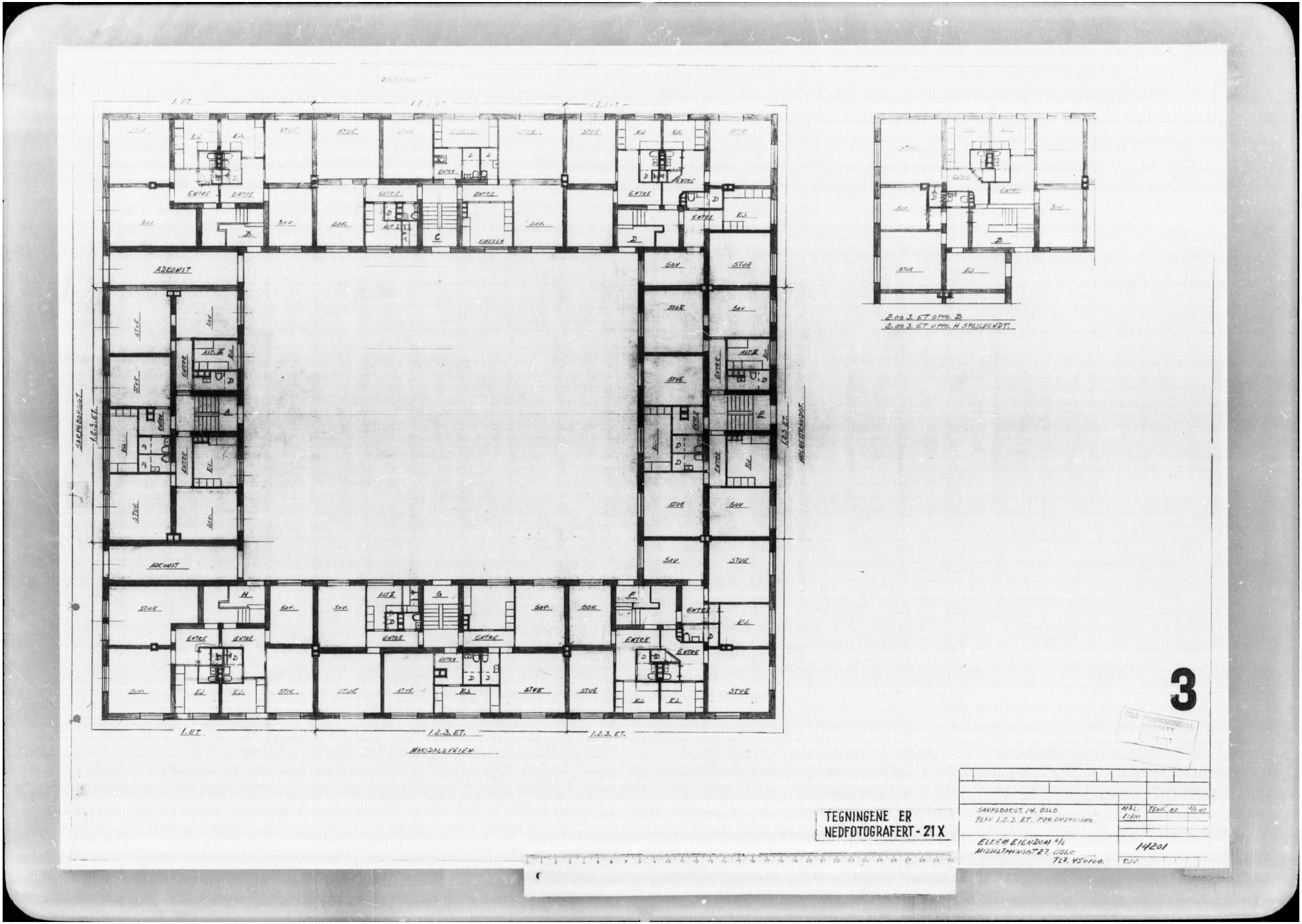
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

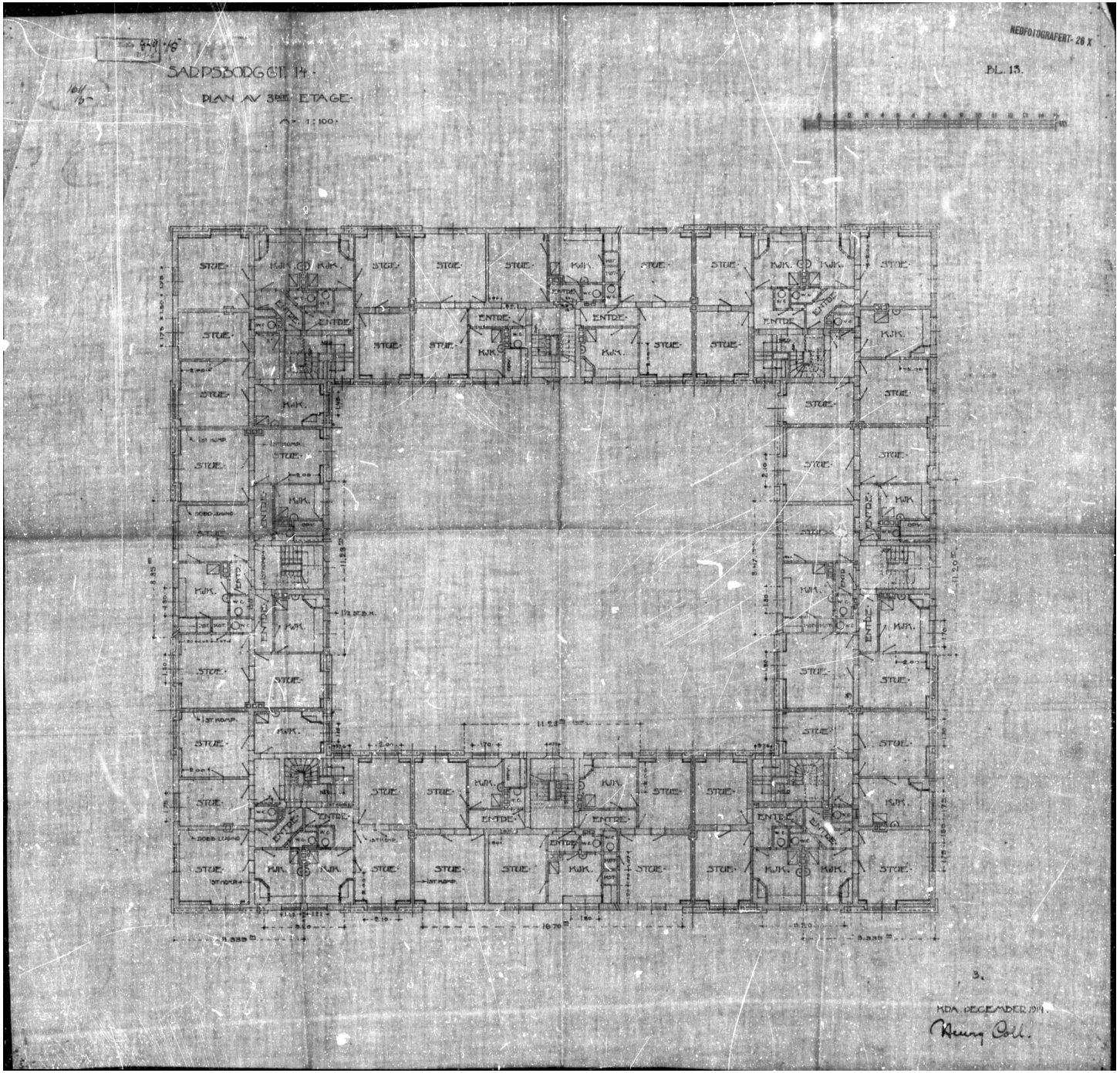
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

enhet 3-ukers byggesaker

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


DRAFT
1.ET.
1.2.3.ET.
SARPSBORGGT.
MARIDALSVEIEN
ADKOMST
ENTRE
STUE
SOV
KJ.
ALK.
2.OG 3. ET OPPG. B
2.OG 3. ET OPPG. H SPEILVENDT
3
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X
SARPSBORGGT. 14, OSLO
PLAN 1.2.3. ET. FOR OMBYGNING
ELIGH EIENDOM A/L
MIDDELTHUNSGT. 27, OSLO
14201


1. ET.
1.2.3 ET.
1.2.3 ET.
ADKOMST
ADKOMST
SAKSBOGT.
1.2.3. ET.
1.2.3. ET.
HOLBERGHAUGST.
1. ET.
1.2.3. ET.
1.2.3. ET.
MARIDALSVEIEN
2.OG 3. ET OPPG. B
2.OG 3. ET OPPG. H SPEILVENDT.
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X
3
SAKSBOGT. 14, OSLO
PLAN 1.2.3 ET. FOR ONDYGNING
ELLEM EIENDOM A/S
MIDDELTHUNSGT. 27, OSLO
TLF. 450100.
M/AL: 1:100
TEGN. AE
14201


NEDFOTOGRAFERT- 26 X
SARPSBORGGT. 14.
PLAN AV 3DJE ETAGE.
M= 1:100.
BL. 13.
STUE.
KJK.
ENTRE.
3.
KRA. DESEMBER 1914.

V. D. No. 8-9 1915
Bilag.

Anmeldelse
til Tegningen.

I

1574/15

KRISTIANIA
J. Nr. 1443 1915
VAND- OG KLOAKVÆSEN

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 141 Sanjstrangsg.

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.

J. nr. 256/1915

Kristiania den 13de Novbr. 1915

A. Mjelde Hetterman

1743/1915

Kartforelæggelse er ikke paakrævet. Bygningsplanen er approberet af reguleringskommissionen.

Den opmaalingsmæssige Sagsbehandling og Matrikulsbehandlingen er efter Indstilling af Magistraten og Opmaalingschefen endelig afsluttet 11 Novbr. 1915.

Kristiania 17 Novbr. 1915.

Gaarder Lofthus

Klæboe

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

FJORD ARKITEKTER AS
Bjerregaardsgt 1A
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.08.2021
	201609310 - 173 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hildegunn Ohren	

Adresse:	SARPSBORGGATA 14 A-H	Eiendom:	222/169/0/0
Tiltakshaver:	BONUM AS	Søker:	FJORD ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Sarpsborggata 14 A-H

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for loftsutbygging, mottatt 26.10.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201609310			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-1	02.06.2017	19/11
Utomhusplan	A10-4	03.07.2017	26/4
Takplan	A20-04	25.08.2017	28/5
Snitt AA	A30-01	25.08.2017	28/6
Snitt BB	A30-02	25.08.2017	28/7
Snitt CC	A30-03	25.08.2017	28/8
Snitt DD	A30-04	25.08.2017	28/9
Prinsipp detalj			28/16
Prinsipp detalj takterrasse			28/17
Plan kjeller as built	A20-14	08.01.2018	47/2

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Fasade mot Sarpsborggata og Bergensgata	A40-01	21.01.2019	60/2
Fasade mot Holmestrandsgata og Maridalsveien	A40-02	21.01.2019	60/3
Fasade øst og syd mot gårdsplass	A40-03	21.01.2019	60/4
Fasade nord og vest mot gårdsplass	A40-04	21.01.2019	60/5
Plan loft	A20-02	03.07.2020	147/4
Plan hems	A20-03	03.07.2020	147/5

Tilsyn

Tilsynet i saken er avsluttet.

Om mottatt merknad om manglende ventilasjon

Plan- og bygningsetaten har mottatt en merknad fra Therese Corneliussen, som eier en seksjon i bygget. Hun har meldt fra om manglende ventilasjon i flere leiligheter i oppgang H, og mener at dette kommer som følge av byggeprosjektet.

Prosjektleder har svart at eventuelle ventilasjonsproblemer skyldes byggets beskaffenhet og diverse endringsarbeid intern i leilighetene på kompromiss med den «opprinnelige» prosjekteringen ved byggets ferdigstillelse tilbake i tid.

Plan- og bygningsetaten har meldt opp forholdet til tilsynsavdelingen vår, som vil vurdere om saken skal følges opp videre. Vi finner per i dag ikke åpenbare grunner til at ferdigattest ikke kan gis.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-9) er ikke oppfylt, da det ikke kan dokumenteres at farlig avfall er levert til godkjent mottak. Vi noterer avviket og vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig utførende i fremtidige prosjekter.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Hildegunn Ohren - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:
BONUM AS, Gjerdrums vei 12, 0484 OSLO
Therese Corneliussen, Sarpsborggata 14 H, 0468 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innlegg av hånddusj i nåværende klosettrom.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Sarpsborggt. 1½ H.		68/258

Byggherre

CHRISTIANIA SPIGERVERK
Nydalsveien 28
OSLO-8.

Ansvarshavende

Tømmermester TRYGVE KNUTSEN
Bukken Brusesvei 2
OSLO-8.

Dato 28. august 1968.

KR/KL.

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

KR

Bygningsinspektør
Kaare Regbo.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innlegg av håndtusj i nåværende klosettrom.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Sarpsborggt. 1½ H.		68/258

Byggherre

CHRISTIANIA SPIGERVERK
Nydalsveien 28
OSLO-8.

Ansvarshavende

Tømmermester TRYGVE KNUTSEN
Bukken Brusesvei 2
OSLO-8.

Dato 28. august 1968.

KR/KL.

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

KR

Bygningsinspektør
Kaare Regbo.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FOLLO PROSJEKT AS
Seiersten Sentrum
1443 DRØBAK

Dato: 14.06.2018

Deres ref.: Nikolai Sørbye Vår ref.: 201707740-7 Saksbeh.: Åsne Kvalnes Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SARPSBORGGATA 14F	Eiendom:	222/169/0/0
Tiltakshaver:	KRISTOFFER LENNGREN WRIGHT	Adresse:	Sarpsborggata 14 F, 0468 OSLO
Søker:	FOLLO PROSJEKT AS	Adresse:	Seiersten Sentrum, 1443 DRØBAK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Sarpsborggata 14 F

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utsparing i eksisterende bærevegg, mottatt 23.05.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201707740			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 3.etg	E-3	09.05.2017	1/11
Snitt A-A og snitt B-B	E-4	09.05.2017	1/12

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/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.06.2018 av:

Åsne Kvalnes - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
KRISTOFFER LENNGREN WRIGHT, Sarpsborggata 14 F, 0468 OSLO,
kristoffer.wright@gmail.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BECKMANN BYGG AS
Smalvollveien 58
0667 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.05.2023
	201709358 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse:	SARPSBORGGATA 14A	Eiendom:	222/169/0/0
Tiltakshaver:	SIRIL PETRINE AANNØ	Søker:	BECKMANN BYGG AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Sarpsborggata 14 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 08.05.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven 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. 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

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

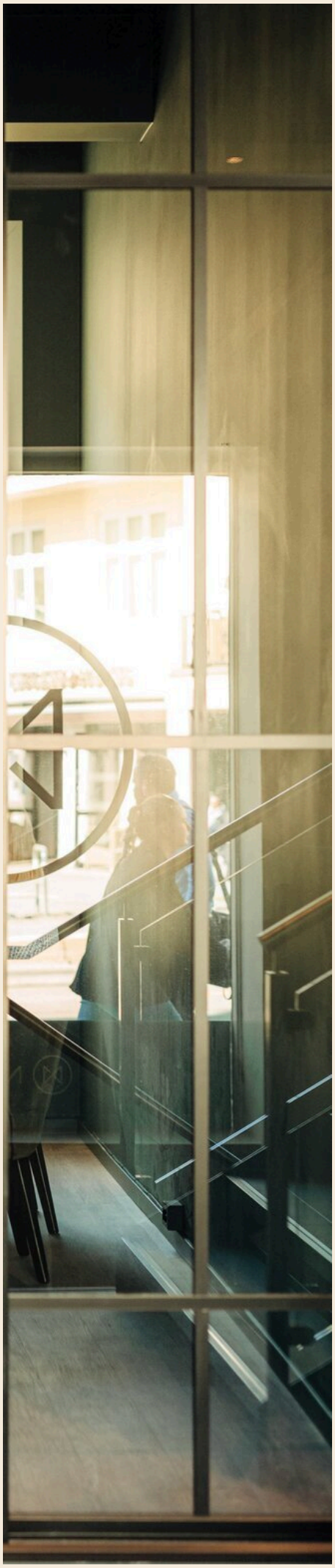
Kopi til:
SIRIL PETRINE AANNØ, SARPSBORGGATA 14 A, 0468 OSLO

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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

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



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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0098/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sarpsborggata 14F 0468 OSLO
Matrikkel: Gnr 222, bnr 169, snr 63 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Hedda Marie Larsen

Eiendomsmegler / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
hedda.larsen@nordvikbolig.no
407 22 115

Didrik Rotbakken Gundersen

Eiendomsmeglerfullmektig
Parken Eiendomsmegling AS
d.gundersen@nordvikbolig.no
902 59 487

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