



Sarpsborggata 1E



— Velkommen til

# Sarpsborggata 1E



# — BJØLSEN / SAGENE TREVARE

Ekklusivt og tiltalende townhouse med høy standard - Bygg fra 2021 -  
Solrik takterrasse - Sjarmerende nærmiljø

Prisantydning	15 000 000,-
Omkostninger	376 350,-
Totalpris	15 376 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 500,-
BRA-i	131 kvm
Totalt BRA	131 kvm
Soverom	4
Boligtype	Rekkehus

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2021
Megler	Stian Larsen
Telefon	472 32 366
E-post	s.larsen@nordvikbolig.no
Megler 2	Paal Henning Molvær Jørgensen
Telefon	975 81 254
E-post	p.jorgensen@nordvikbolig.no





1F

1E



## Kort fortalt

Velkommen til Sarpsborggata 1E – et stilfullt og påkostet townhouse som tilbyr både komfort og kvalitet gjennom alle livets faser. Dette nybygde townhouse, arkitekttegnet av Reiulf Ramstad Arkitekter, skiller seg ut med et lekent fasadeuttrykk i tradisjonelle Oslo-farger. Boligen er bygget i 2021 etter TEK17-standarder, og gir deg et energieffektivt og fremtidsrettet hjem med lave bokostnader.

- Gjennomgående høy standard med aktivt bruk av eik og rå betong
- Privat sydvendt takterrasse på ca. 6 kvm med svært gode solforhold
- Skreddersydd Hamran-kjøkken
- Rom i kjeller er byggemeldt som to soverom, men benyttes i dag som ett rom
- Generøs takhøyde, høyeste målt til 6,67m
- Balansert ventilasjon
- Bergvarme med egen brønn og vannbåren varme
- Innvendig bod
- Idyllisk bakgård

# Arealer og innhold

BRA-i: 131 kvm

Totalt BRA: 131 kvm

TBA: 6 kvm

## Beskrivelse

### Kjeller:

BRA-i: 41 kvm. Gang m/trapp, baderom, vaskerom, kjellerstue og bod.  
Total BRA: 41 kvm.

### 1. etasje:

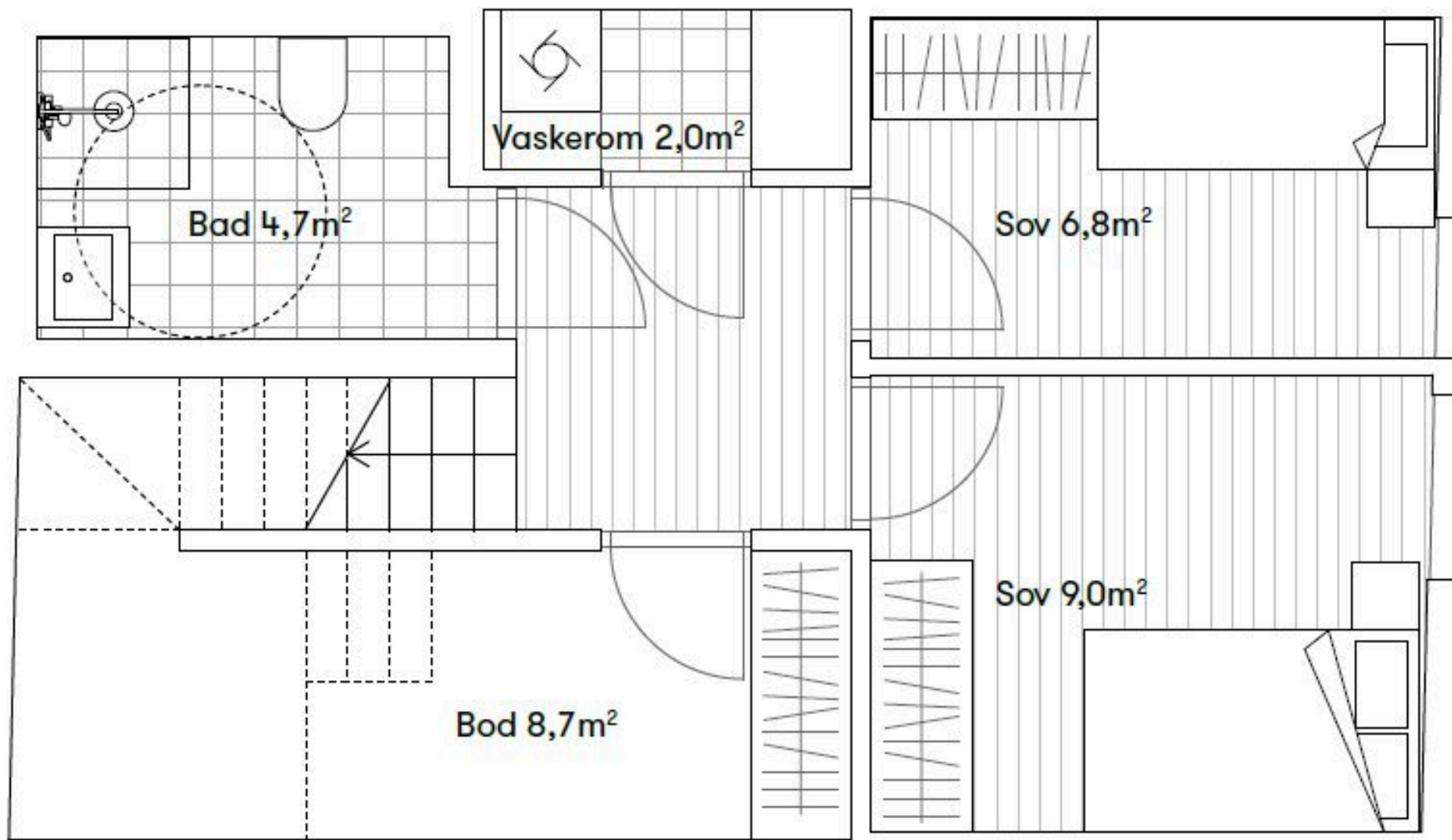
BRA-i: 42 kvm. Entré/gang med trapp, baderom, toalettrom og to soverom.  
Total BRA: 42 kvm.

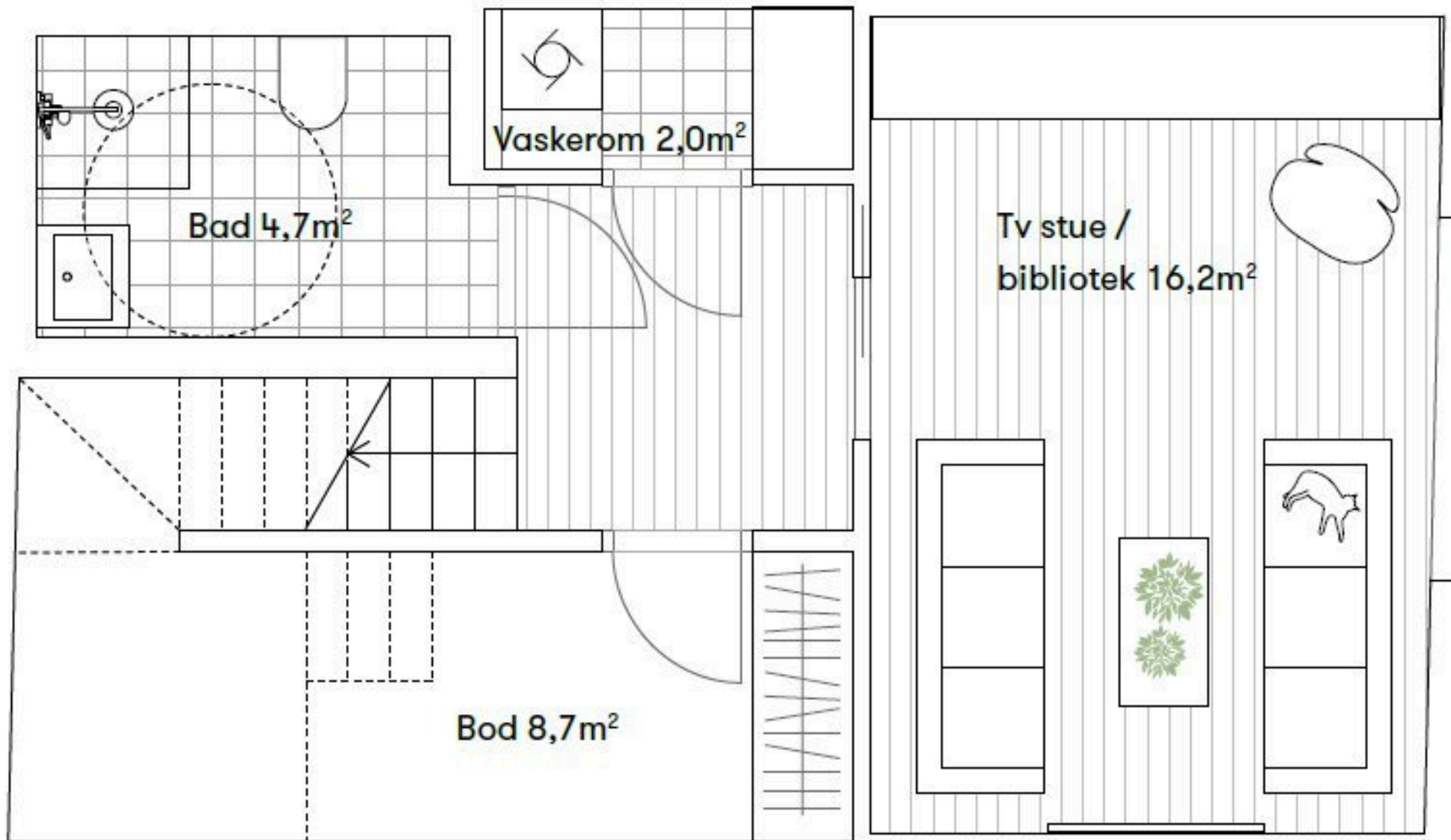
### 2. etasje:

BRA-i: 42 kvm. Stue/kjøkken med trapp.  
Total BRA: 42 kvm.

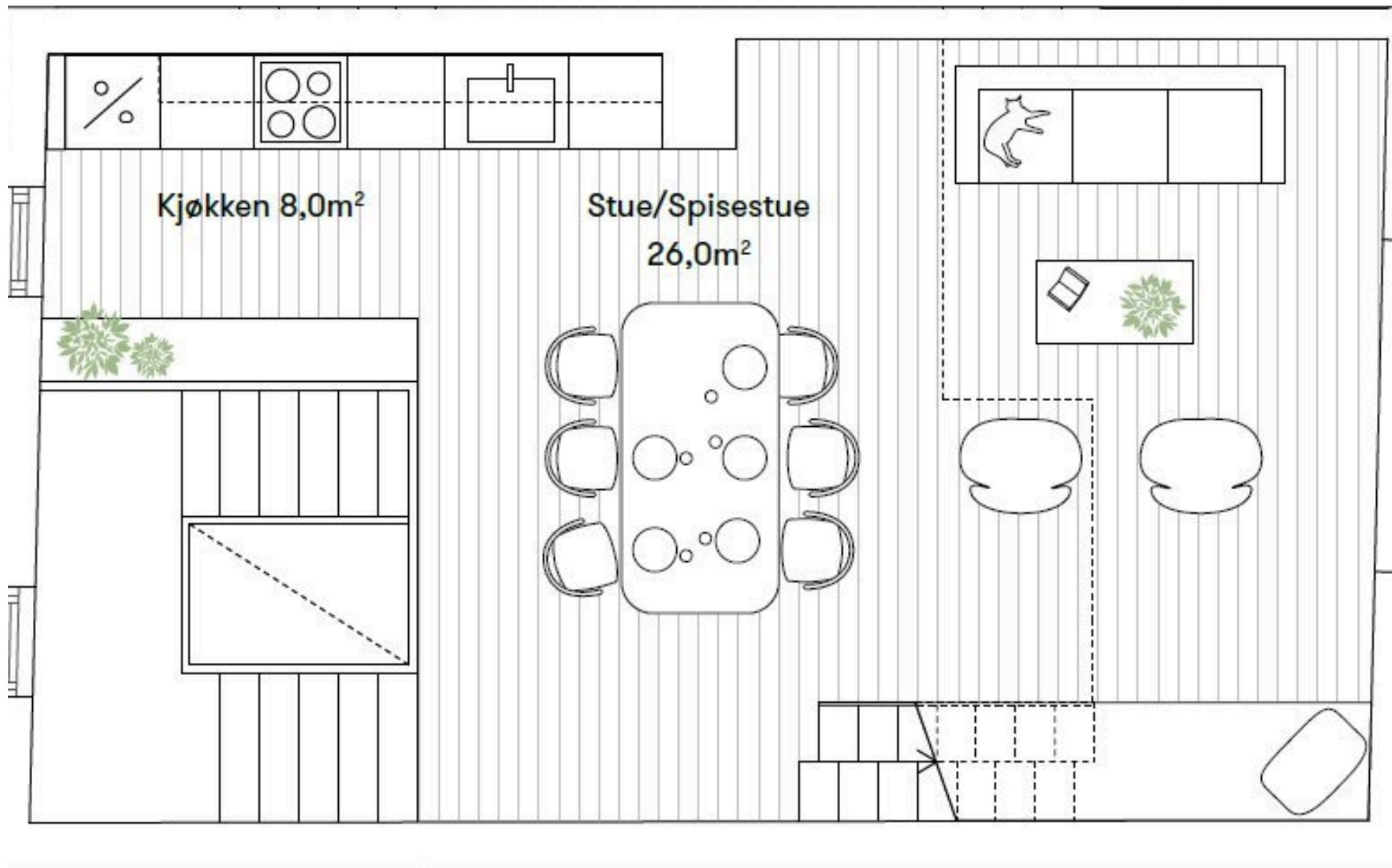
### 3. etasje:

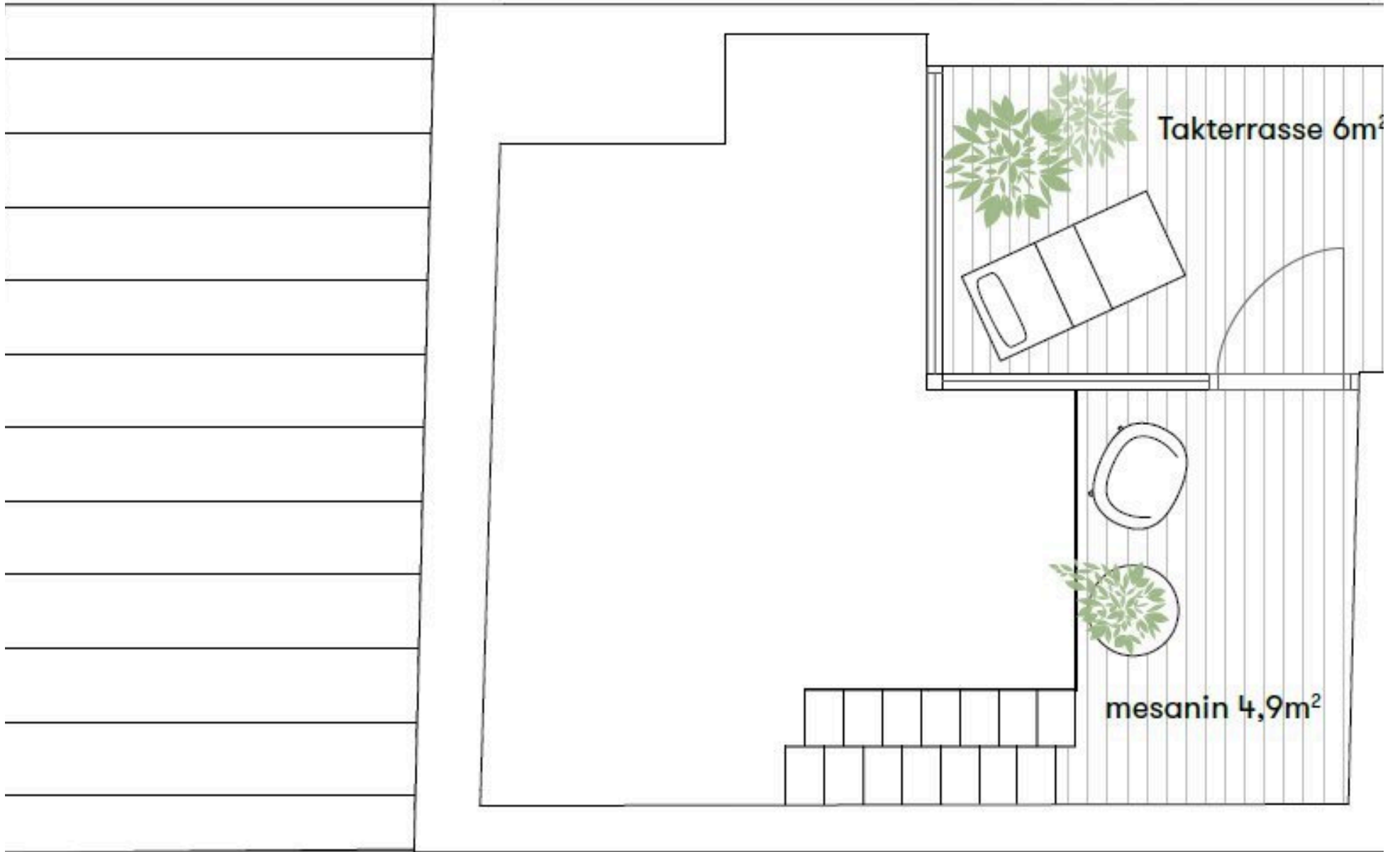
BRA-i: 6 kvm. Mesanin/gang med trapp.  
Total BRA: 6 kvm.  
TBA: 6 kvm. Takterrasse.











Andre etasje

---

























Tredje etasje

---

















Første etasje

---













NORDIC SENSE  
ESSENCE OF NATURE  
CANDLE

Ge



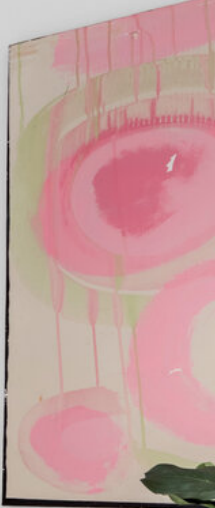






Underretasje

---













Informasjon

# Sarpsborggata 1E

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

20-0080/25

### Boligtype

Rekkehus

### Adresse og betegnelse

Sarpsborggata 1E, 0468 OSLO

Gnr 222, bnr 159, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selgere

Martin Andreas Lehre

Wenche Kristin Brandal Lehre

### Kjøpesum og omkostninger

15 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

375 000,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

19 200,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
376 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

395 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
15 376 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

15 395 550,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår

2021

### Antall soverom

4

### Arealer

BRA-i: 131 kvm

Totalt BRA: 131 kvm

TBA: 6 kvm

### Beskrivelse:

Kjeller:

BRA-i: 41 kvm. Gang m/trapp, baderom, vaskerom, kjellerstue og bod.

Total BRA: 41 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 42 kvm. Entré/gang med trapp, baderom, toalettrom og to soverom.

Total BRA: 42 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 42 kvm. Stue/kjøkken med trapp.

Total BRA: 42 kvm.

3. etasje:

BRA-i: 6 kvm. Mesanin/gang med trapp.

Total BRA: 6 kvm.

TBA: 6 kvm. Takterrasse.

#### Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Sameiet består av to bygninger, inkludert forgård og bakgård, som har separate avdelingsregnskaper, se mer informasjon om dette i salgsoppgaven.

Fellesarealene mellom bygningene, samt kostnadsfordeling for vedlikehold av disse områdene, er også regulert i vedtektene.

#### Innhold

Velkommen til Sarpsborggata 1E – et stilfullt og påkostet townhouse, arkitekttegnet av Reiulf Ramstad Arkitekter, som kombinerer moderne komfort, kvalitet og eksklusivitet gjennom alle livets faser. Denne boligen er perfekt plassert, med kort avstand til Akerselvas naturskjønne parkområder, samt de grønne friarealene på Voldsløkka og i Bjølsenparken. Her bor du i et fredelig og naturskjønt miljø, samtidig som du har byens fasiliteter, kollektivtransport og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren.

Boligen har en praktisk og familievennlig planløsning, som gjør det enkelt å tilpasse hjemmet etter dine behov. Den er bygget i 2021 etter TEK17-standarder, og gir deg et energieffektivt og fremtidsrettet hjem med lave bokostnader. Som et nybygg får du fordelene av moderne løsninger som balansert ventilasjon, som sikrer et sunt inneklima året rundt, samt høy standard på materialvalg og utførelse.

Gjennomgående høy standard preger boligen, med et aktivt bruk av eik og rå betong som skaper en eksklusiv og tidløs atmosfære. Den sydvendte takterrassen på ca. 6 kvm er et perfekt sted for avslapning, med svært gode solforhold som gir deg muligheten til å nyte lange, lyse sommerdager. Innvendig finner du et skreddersydd Hamran-kjøkken, som er både stilrent og funksjonelt, med integrerte hvitevarer av høy kvalitet. Stuen har en imponerende takhøyde, med høyeste målte takhøyde på 6,67 meter, som gir rommet en luftig og lys atmosfære.

Spiletrappen, arkitekttegnet og laget av eik fra Melby / Made by Wood, tilfører en ekstra estetisk dimensjon til boligen, og sambatrappen i eik gir et unikt og funksjonelt designvalg.

I tillegg byr boligen på en innvendig bod som gir ekstra lagringsplass, samt en idyllisk og rolig bakgård som skaper en uforstyrret oase i hverdagen. Den stille og rolige beliggenheten gir en følelse av privatliv, samtidig som du har enkel tilgang til byens fasiliteter.

Dette nybygde townhouse, arkitekttegnet av Reiulf Ramstad Arkitekter, skiller seg ut med et lekent fasadeuttrykk i tradisjonelle Oslo-farger, og er virkelig et hjem som kombinerer det beste av moderne arkitektur og kvalitet. Det gir deg en eksklusiv boligopplevelse som er tilpasset både nåtiden og fremtiden. Kun 2 minutters gange fra Bjølsen busstopp, med ruter 54 og 37, gjør at du har svært god kommunikasjon til resten av byen.

- UNDERETASJE -

Underetasjen inneholder: Gang m/trapp, baderom, vaskerom, kjellerstue og bod.

#### KJELLERSTUE:

Kjellerstuen er et perfekt rom for familien, hvor barna kan trekke seg tilbake for lek eller avslapning. Her er det god plass til en sofagruppe, TV-møbler og annet ønsket møblement, noe som gjør det til et ideelt TV-rom, spillrom eller uformelt oppholdsrom. Rommet gir fleksible muligheter til å skape et koselig og funksjonelt rom for både voksne og barn, enten som et rolig fristed for barna eller som et ekstra oppholdsrom for hele familien. I henhold til originale byggetegninger er kjellerstue opprinnelig byggemeldt som to separate soverom. Det er to sløyfer med gulvvarme dersom rommet ønskes oppdelt med vegg.

#### BADEROM:

Stilrent, flislagt badерom med gulvvarme. Badet består av badekar, veggmontert klosett, servant og speilskap med belysning.

#### VASKEROM:

Praktisk og flislagt vaskerom med gode oppbevaringsmuligheter. Rommet har opplegg for vaskemaskin, og det er lagt til rette for en effektiv arbeidsflyt. Med god plass til både vask og oppbevaring, er dette et funksjonelt rom som bidrar til en enklere hverdag. Her kan du enkelt organisere vaskerutiner og få orden på både klær og tilbehør.

#### BOD:

Boligen har en praktisk innvendig bod med god plass til klær, sko og annet utstyr. Denne boden gjør det enkelt å holde boligen ryddig og organisert, samtidig som du har lett tilgang til alt du trenger.

#### - 1. ETASJE -

1. etasje inneholder: Entré/gang med trapp, badерom, toalettrom og to soverom.

#### ENTRÉ:

Velkommen inn! Boligen har en innbydende entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk.

#### TO SOVEROM:

I første etasje finner du to romslige soverom, begge med god plass til dobbeltseng, nattbord og andre møbler. Rommene er allsidige og kan enkelt tilpasses etter dine behov – enten som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. De gir et ideelt utgangspunkt for å skape et komfortabelt og funksjonelt sove miljø for hele familien.

Hovedsoverommet har rikelig med oppbevaringsplass i romslig garderobeskap med eikefronter langs hele veggen.

#### BADEROM:

Delikat og flislagt badерom med gulvvarme. Badet er innredet med veggmonterte dusjvegger og dusj direkte på gulvet, utstyrt med termostatbatteri for enkel temperaturkontroll. I tillegg finner du et veggmontert klosett, en praktisk servant med skuffer for god oppbevaring, samt et stilrent speil med integrert belysning.

#### TOALETTROM:

Praktisk og flislagt toalettrom med moderne innredning. Rommet er utstyrt med veggmontert klosett, en funksjonell servant og et stilrent speilskap for god oppbevaring.

#### - 2. ETASJE -

2. etasje inneholder: Stue/kjøkken med trapp.

**STUE:**

Stuen er lys og luftig med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den svært generøse takhøyden, med et høyeste mål på imponerende 6,67 meter, gir rommet en fantastisk romfølelse. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter, med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med flott parkett, og overflatene er malt i delikate, moderne fargetoner som skaper en stilfull og innbydende atmosfære. Dette er et perfekt utgangspunkt for å innrede med dine egne møbler og personlige gjenstander, og skape et drømmehjem tilpasset dine ønsker.

**KJØKKEN:**

Stilrent og skreddersydd kjøkken fra Hamran, med gjennomtenkte løsninger og god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning med sofistikerte eike- og matte fronter som gir et tidløst uttrykk. Heltre benkeplater tilfører både varme og eksklusivitet, mens den underlimte oppvaskummen sikrer en sømløs og praktisk arbeidsflate. Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator fra Røros med avkast direkte ut, samt integrerte hvitevarer fra Miele. Et Hamran-kjøkken er bygget for å vare lenge, både bruksmessig og estetisk.

**- 3. ETASJE -**

3. etasje inneholder: Mesanin/gang med trapp.

**MESANIN:**

I 3. etasje finner du en svært praktisk mesanin som gir ekstra funksjonalitet og utnyttelse av boligens areal. Denne fleksible sonen kan benyttes som en arbeidsplass, lesestol eller ekstra soveplass etter behov. Fra mesaninen er det utgang til en sydvendt takterrasse på ca. 6 kvm, hvor du kan nyte solrike dager og

lune kvelder. Her er det plass til en hyggelig sittegruppe, perfekt for morgenkaffen eller en avslappende stund utendørs.

**OVERFLATER:**

- Gulvflatene består av parkettgulv og malte gulvflater.
- Veggflatene består av malte veggflater og med betongoverflater.
- Takflatene består av malte takflater.
- Tretrapp mellom boligens etasjer.
- Glatte fabrikkmalte innvendige dører.

**TAKHØYDE:**

Underetasje: Takhøyden varierer fra ca. 1,93 - 2,4 m.

1. etasje: Takhøyden varierer fra ca. 2,2 - 6,67 m.
2. etasje: Takhøyden varierer fra ca. 2,26 - 4,58 m.
3. etasje: Takhøyden varierer fra ca. 2,07 - 2,49 m.

**ØVRIG INFORMASJON:**

Entrédør: Glatt fabrikkmalt ytterdør.

Vinduer: Vinduer og terrassedør med isolerglass.

Innerdører: Glatte fabrikkmalte innvendige dører.

Ventilasjon: Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer i sikringskap plassert i bod.

Oppvarming: Bergvarme med egen brønn til enheten. Vannbåren gulvvarme i alle rom med unntak av bad, inngangsrepos og mesanin. Varmeanlegg for bergvarme er plassert i bod.

**Standard**

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

### Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass.

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

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

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

### 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: Det ble etablert membranoppbrett ved dørterskel på baderommene og vaskerommet som en reklamasjon i 2023. Dette ble utført av Oslo Byggrehab. Det ble også utbedret fall rundt sluk i dusjen på

badet i underetasjen i 2022. Utført av Oslo byggrehab

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble etablert membranoppbrett ved dørterskel på to av baderommene og vaskerommet som en reklamasjon i 2022.

Dette ble utført av Oslo Byggrehab.

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

- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sjekkliste fra da badet ble bygget av Oslo Byggrehab. Bilder av varmekabelsløyfene i baderomsgulvene.

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

- Ja

Beskriv: Det er privat pumpekum for avløpsvann. Denne er felles for Sarpsborggata 1e, 1f og 1g. Ved feil på denne vil det varsles med lampe på vegg mot forgården.

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

- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etter reklamasjon på knirk i parkett ble det utbedret januar 2025 av Parkettstudio AS, de tok opp parketten i gangen i 2. etasje og foran kjøkkenet. Begge steder fant de at gipsen under lå i spenn og dette ble utbedret. Det ble høsten 2024 byttet benkeplate på kjøkkenen av Hamran kjøkken.

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

- Ja

Beskriv: Reklamert på manglende membranoppbrett og dårlig fall mot sluk som ble utbedret av utbygger. I forbindelse med salgsprosess nå oppdaget at det er slaglyd i ett av rørene til servant på bad i underetasje. Oslo Rørservice har vært på befaring og mener dette skyldes en manglende rørklemme og er enkelt å fikse, men krever at man tar hull i baderomstaket. Har reklamert nylig, men dette er ikke utbedret ennå.

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

Eventuell kommentar: Vi har påpekt til utbygger at det er lite fall vekk fra huset. Utbygger har svart at dette er ivaretatt ved at underetasjen er utført i vanntett betong.

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

- Ja

Beskriv: Det store vinduet i stua går i flukt med fasaden. Dette gjør at det renner vann over vinduet, noe som medfører at vinduet må vaskes hyppig. Dette er akseptert som en reklamasjon av utbygger og de vil montere en list som tar unna vannet over vinduet. De har beklaget at det tar tid, men fordi de er opptatt av estetikken har de ønsket å koordinere dette med de andre enhetene.

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

liknende?

- Ja

Beskriv: Knirk i gulv foran kjøkken og ved trapp i 2. og 3. etasje. Dette er utbedret av Oslo Parkettstudio i januar 2025.. Liten sprekk i pussen utenfor vindu i underetasje. Tynn sprekk i maling innendørs under vindu på stort soverom 2. etasje. Glippe mellom gulv og list på vestvegg i stue og på østvegg på lite soverom i 2. etasje. Sprekk i maling over øverste vindu i stue.

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.

- Ja

Beskriv: Var sukkermaur i stua sommeren 2022. Den gang ble det lagt ut gift av profesjonell aktør og vi har ikke sett maur siden.

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

- Nei

Eventuell kommentar: Ble montert ekstra ekspansjonstank for varmtvann fordi det tok tid å få kaldt vann i springen. Utført som reklamasjon. Sofienberg Rør.

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

- Ja

Oppgi type rapport og årstall: Gjennomgang av boligen etter overtakelse ved takstmann fra Opak våren 2022. Tilstandsrapport er utarbeidet til salget nå.

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

- Ja

Beskriv: Det pågår bygging i bakgården. De har lukket bygget nå, så det bør bli mindre støy fremover. Antar de er helt ferdige med byggingen over sommeren en gang.

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

- Ja

Beskriv: Vi har reklamert på alt som er TG2 overfor utbygger og har engasjert advokat for å holde prosessen ryddig siden vi nå selger før alle reklamasjoner er avklart.

### Bygningssakkyndig

Rana Noman Tariq

### 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:

Yttertak i trekonstruksjon tekket med plater i stål. Nedløp og beslag i stål. Betongsåle og grunnmur i betong/mur. Det presiseres at undertegnede ikke har

foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Yttervegger i betong og bindingsverk, utvendig fasade med puss. Vinduer og terrassedør med isolerglass. Glatt fabrikkmalt ytterdør. Takterrasse på ca. 6 kvm med adkomst fra mesanin/gang som er orientert mot syd.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer og dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tomteforhold > Drenering og terrengforhold
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Innvendige trapper
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Vaskemaskin
- Tørketrommel
- Fryser i bod

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.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

A - gul

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Bergvarme med egen brønn til enheten. Vannbåren gulvvarme i alle rom med unntak av bad, inngangsrepos og mesanin. Varmeanlegg for bergvarme er

plassert i bod.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 2 500,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.500,- pr. mnd. (A-konto)

Felleskostnadene inkluderer blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

Styret fastsetter størrelsen på de a-kontobeløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned. Sameiet er organisert med avdelingsregnskap. Foredelingsnøkklene er tydelig angitt i vedtektene som interessentene må settes inn i.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kabel-tv/internett fra Telia kr 679,- pr mnd.

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

### Eiendomsskatt

Kr 10 576,- pr. 01.01.2025

Boligen er ilagt kr. 10 576,- i eiendomsskatt for inneværende år.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomskattelistedene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

#### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 4 700 675,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 13 143 821,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

#### Sameiet

##### Navn og orgnr.

Sameiet Sarpsborggata 1, orgnr. 996969231

##### Om sameiet

Sameiet består av 11 seksjoner.

Sameiet Sarpsborggata 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996969231, og ligger i bydel i Oslo kommune.

##### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

##### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

##### Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

##### Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert for selskap.

Ingen lån registrert for selskap.

##### Fellesformue

Kr 30 243,- pr. 31.12.2023

##### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viste et positivt resultat på kr. 46 752,-.

##### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Vedtektene regulerer vedlikeholdsansvaret i sameiet, inkludert kostnadsfordeling for forgård og bakgård. Dette fraviker fra eierseksjonsloven, og interessenter oppfordres til å gjennomgå salgsoppgaven nøye.

##### Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne er ansvarlige for trappevask i sin etasje annenhver uke, jf. husordensreglene punkt 3.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt i henhold til husordensreglene, punkt 5.

### Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring  
Polisenr. 78453469

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 455 kvm (Eiertomt)

Pent opparbeidet bakgård med prydvekster, plantekasser, trær, sittebenker og brostein.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

### Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

VELKOMMEN TIL SARPSBORG GATA 1E!

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! Boligen 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 bydelscenter. 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 mange minutter unna boligen finner man 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 utekonsert 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 boligen. 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 fiske. 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 2 min gange fra boligen med rute 54 og 37. T-banestasjon i Nydalen, hvor linje 3, 4 og 6 går, samt togstasjon. Trikkestopp ved Sandaker senter og Storo. Med hyppige avganger og linjer i alle retninger kommer man seg enkelt dit man skal.

Universiteter og høyskoler:

Handelshøyskolen BI

Universitetet i Oslo (UiO) - ca. 10 minutter med T-banen

Tannlegehøyskolen - ca. 15 minutter med 37 bussen

Westerdals - ca. 23 minutter med 30 bussen

Blindern - ca. 6 minutter med T-banen fra Nydalen

Majorstuen - ca. 8 minutter med T-bane fra Nydalen

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

## Skoler og barnehager

Boligen tilhører skolekretsen til Bjølsen skole.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for riving av verksted og bod, samt oppføring av nytt boligbygg, datert 03.11.2022.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest 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 godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Følgende avviker fra originale tegninger: Opprinnelig vegg mellom opprinnelige soverom er fjernet til fordel for en stor kjellerstue. Dette var et tilvalg. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

### 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 byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-2358, vedtatt 11.10.1978. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående byggesaker:

Sarpsborggata 3 B-D - Riving av bakgårdsbygg og oppføring av rekkehus

Saksnummer: 202101504 - Byggesak

Mottatt sak: 22.01.2021

Status: Igangsettingstillatelse gitt

Bjølsegata 15 - Endring av romfunksjoner og nytt avløpsrør

Saksnummer: 201010796

Holmestrandgata 4 - Modernisering av heis - Løpenummer 5824

Saksnummer: 202105079

Pågående plansak:

Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass - Endring av trafikkmønster -

Detaljregulering

Saksnummer: 201719253 - Regulerings sak

Mottatt sak: 27.12.2017

- Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass - oppgradering -  
 Forslag til ny reguleringsplan for Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass er sendt til politisk behandling.

Det er etablert sykkelfelt i østgående retning i hele Stavangergata, samt i vestgående retning mellom Sarpsborggata og Uelands gate.

Planen inneholder et forslag om å etablere tosidig opphøyde sykkelfelt i hele Stavangergata, tilpasning av midtrabattene, planting av trær og tiltak for håndtering av overvann. I tillegg omfatter reguleringen hele Lisa Kristoffersens plass der det foreslås å erstatte eksisterende rundkjøring med et signalregulert kryss som vil frigjøre plass til et lokalt torg.

Planen som er sendt til politisk behandling omfatter oppsummert:

- Det etableres sykkeltilrettelegging i hele Stavangergata.

- Lisa Kristoffersens plass strammes opp for å gjøre plassen sykkel- og kollektivvennlig og tilrettelagt som et torg/møteplass. Torgets utforming er planlagt detaljert i forbindelse med utarbeidelse av byggeplanen etter at reguleringsplanen er vedtatt. Det vil da bli invitert til en medvirkningsprosess om torgets møblering.

- Midtrabatten i Stavangergata mellom Lisa Kristoffersens plass og entreen til Margarinfabrikken barnehage foreslås reetablert med en større bredde for bedre vekstkår for trærne. Langs den nyere delen av Margarinfabrikken barnehage og frem til krysset med Sarpsborggata fjernes midtrabatten for å gi plass til gjennomgående sykkelfelt i tillegg til areal for av- og påstigning til barnehagen. Det blir etablert regnbed på nordsiden av Stavangergata frem til krysset med Sarpsborggata. Midtrabatten og regnbedene vil bidra til bedre infiltrasjon av overvann i grunnen og redusert avrenning.

I Stavangergata sørvest for Sarpsborggata beholdes dagens plassering av midtrabatten, men utbedres slik at den kan håndtere større vannmengder fra veibanen.

Voldsløkka idrettspark - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn

Saksnummer: 201814722 - Reguleringssak

Mottatt sak: 18.10.2018

Utfordringene på idrettsfeltet i Oslo øker som følge av økt befolkningsvekst og økt mangfold i befolkningssammensetningen. Det er vedlikeholdsetterslep på anleggsmassen, infrastruktur og grunnleggende funksjoner generelt, samt underdekning av idrettsanlegg. Oslo kommune har følgende målsetninger på idrettsområdet:

- Anleggsdekningen for flerbrukshaller skal følge økningen av antall barn og unge.
- Standarden på anleggsmassen skal heves.
- Bredden i anleggstilbudet skal opprettholdes. Idrettsbehovet er forankret i Behovsplan for idrett og friluftsliv 2017-2027. Det er et stort behov for å forbedre idrettstilbudet i bydel Sagene, og det bør fokuseres på etablering av flere idrettshaller med aktivitetsrom også til mindre idretter som kampsport, dans og bordtennis, samt rehabilitering av flere eksisterende anlegg og bygg. Barne- og ungdomsidretten har behov for økt kapasitet i området. Eksisterende kunstgressbaner for OBIK, garderobebygget og idrettshallen er i svært dårlig stand og det anbefales at disse rives og erstattes. Det er behov for en flerbrukshallflate som tilfredsstillende Utdanningsetatens krav til kroppsøvningsareal, til bruk av ny Voldsløkka skole i skoletiden. Det er behov for å øke dagens kapasitet for bedriftsidretten.

### 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:

301/222/159/9:

07.01.1933 - Dokumentnr: 942401 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:159

Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.1968 - Dokumentnr: 509334 - Bestemmelse om bebyggelse

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:159

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1970 - Dokumentnr: 514914 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:159

Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.1983 - Dokumentnr: 513980 - Erklæring/avtale  
BEST. OM BRUKS- OG DISPOSISJONSRETT  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:159  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2025 - Dokumentnr: 303288 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten  
samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS  
Org.nr: 814 449 912  
Elektronisk innsendt

31.10.1994 - Dokumentnr: 61588 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 9  
Formål: Næring  
Sameiebrøk: 224/688

07.01.2022 - Dokumentnr: 25298 - Reseksjonering  
Snr: 9  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 76/688  
Vederlag: NOK 0  
Omsetningstype: Uoppgitt

Deling av seksjon  
Endring av tegninger  
Endring av formål  
Snr. 9 avgir areal til fellesareal  
Endring av sameiebrøk

### 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.

### 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 besikttiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

#### Byggetekniske forhold og reklamasjoner

Boligen ble overtatt som nyoppført i 2021 av dagens selgere. Etter overtakelsen er det avdekket enkelte avvik fra byggetekniske forskrifter, som er reklamert på overfor utbygger. Selger har innhentet en teknisk rapport fra OPAK og engasjert advokat for å sikre en ryddig prosess i håndteringen av reklamasjonene. Flere av de påpekte avvikene er allerede utbedret av utbygger, mens enkelte forhold fortsatt er under oppfølging. Kjøper gjøres oppmerksom på at eiendommen overtas med pågående reklamasjoner, og at kjøper trer inn i dialogen med utbygger/selger for eventuell ferdigstilling av disse. Bom på flis er avvist av utbygger med begrunnelse om at det ikke er tilstrekkelig dokumentert og ikke angitt i OPAK-rapporten. Det foreligger garanti i henhold til bustadoppføringslova § 12, som dekker mangler og avvik som reklameres innenfor garantiperioden på fem år etter ferdigstilling. OPAK-rapporten kan lastes ned fra eiendommens hjemmeside eller fås ved henvendelse til megler. Et sammendrag av rapporten er gjengitt i salgsoppgaven.

#### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

#### Sentrale lover

#### Generelle bestemmelser

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av

om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

#### Forbrukerkjøp - definisjon

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

#### Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

#### Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og innbo.

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

### Betalingsbetingelser

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

### Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere

som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

### Tilbud på finansiering

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](https://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 dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 150 000,-

Grunnpakke Hus kr. 13 900,-

Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Markedspakke Basis tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Rabatt vederlag/provisjon kr. -30 000,-

Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

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

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 54 320,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 259 210,- 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 31. mars 2025

### Megler

Stian Larsen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 47232366

### Megler 2

Paal Henning Molvær Jørgensen, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 97581254

### Meglerforetaket

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33

0484 OSLO

Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 916491034



Vedlegg

# Sarpsborggata 1E

# Sarpsborggata 1E

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 396 lokalbjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

<b>Bjølsen skole (1-7 kl.)</b> 450 elever, 22 klasser	<b>4 min</b> ⚡ 0,4 km
<b>Nordpalen skole (1-10 kl.)</b> 655 elever, 36 klasser	<b>12 min</b> ⚡ 1 km
<b>Lilleborg skole (1-7 kl.)</b> 295 elever, 24 klasser	<b>14 min</b> ⚡ 1,1 km
<b>Voldsløkka skole (8-10 kl.)</b> 510 elever, 35 klasser	<b>7 min</b> ⚡ 0,6 km
<b>Bentsebrua skole (8-10 kl.)</b> 104 elever, 8 klasser	<b>9 min</b> ⚡ 0,8 km
<b>Nydalen videregående skole</b> 960 elever	<b>15 min</b> ⚡ 1,2 km
<b>Foss videregående skole</b> 600 elever, 20 klasser	<b>23 min</b> ⚡ 2 km

## Offentlig transport

<b>Bjølsen</b> Linje 37, 54	<b>2 min</b> ⚡ 0,2 km
<b>Grefsenveien</b> Linje 11, 12, 18	<b>11 min</b> ⚡ 0,9 km
<b>Nydalen</b> Linje 4, 5	<b>14 min</b> ⚡ 1,1 km
<b>Grefsen stasjon</b> Linje RE30, R31	<b>23 min</b> ⚡ 1,9 km
<b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>11 min</b> 🚆 3,8 km

## Barnehager

<b>Bjølsen barnehage (1-5 år)</b> 40 barn	<b>1 min</b> ⚡ 0,1 km
<b>Bjølsenhellinga barnehage (1-5...)</b> 36 barn	<b>2 min</b> ⚡ 0,2 km
<b>Bjølsenparken barnehage (1-5 å...)</b> 43 barn	<b>2 min</b> ⚡ 0,2 km

## Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

## Sport

<b>Bjølsenparken basketbane</b>	<b>3 min</b> ⚡
<b>Bjølsen skole</b>	<b>3 min</b> ⚡
<b>SATS Saganen</b>	<b>10 min</b> ⚡
<b>Fitnesspoint Nydalen</b>	<b>11 min</b> ⚡

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

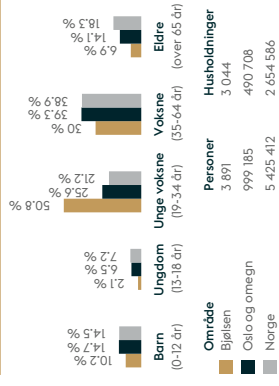
— Sitat fra en lokalbjent

**Kollektivtilbud**  
Veldig bra 94/100

**Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 84/100

**Aktivitetstilbud**  
Meget bra 83/100

## Aldersfordeling



**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 82/100

**Kvalitet på skolene**  
Bra 68/100

**Naboskapet**  
Høflige 60/100



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 profillen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Tilstandsrapport

Sarpsborggata 1 E, 0468 OSLO

OSLO kommune

# gnr. 222, bnr. 159, snr. 9



Sum areal alle bygg: BRA: 131 m<sup>2</sup> BRA-i: 131 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.11.2024

Rapportdato: 20.11.2024

Oppdragsnr.: 18818-1937

Referansenummer: W05908

Autorisert foretak: Rana Taksering AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Rapportansvarlig

Rana Noman Tariq  
Uavhengig Takstingeniør  
ranataksering@gmail.com  
916 28 823



## 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuksøk.

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunn • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpearlegg • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

## 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 nedsett funksjon. Graden gir når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



#### 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.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Sarpsborggata 1 E, 0468 OSLO  
Gnr 222 - Bnr 159  
0301 OSLO

Rana Taksering AS  
Frydenbergveien 36B  
1415 OPPEGÅRD  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Boligen går over fire plan. Standard med malte vegger, flislagte våtrom med varmekabler og parkett på gulvene. Installasjonene og de bygningstekniske konstruksjonene er fra byggeperioden.

### Rekkehus - Byggeår: 2021

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak i trekonstruksjon tekket med plater i stål. Nedløp og beslag i stål. Betongsåle og grunnmur i betong/mur. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Yttervegger i betong og bindingsverk, utvendig fasade med puss. Vinduer og terrassedør med isolerglass. Glatte fabrikkmalte ytterdør. Takterrasse på ca. 6 kvm med adkomst fra mesanin/gang som er orientert mot syd.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av parkettgulv og malte gulvflater. Veggflatene består av malte veggflater og med betongoverflater. Takflatene består av malte takflater. Tretrapp mellom boligens etasjer. Glatte fabrikkmalte innvendige dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad underetasje: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Bådekar, veggmontert klosett, servant og speilskap med belysning. Sluk i plastkonstruksjon.

Bad 1. etasje: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer og speil med belysning. Slukkenne ved vegg i dusjsjonen.

Vaskerom: Gulvflatene består av fliser. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning type Hamran med eike- og matte fronter, benkeplater i heltre, underlimt oppvaskkum, ventilator med avkast mot det fri og integrerte hvitevarer.

#### SPEIALROM

[Gå til side](#)

Separat wc-rom: Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består av malte veggflater og fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert klosett, servant og speilskap.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann er ført som rør i rør anlegg. Avløpsledninger i plast og stål. Balansert ventilasjonsanlegg. Varmeanlegg for bergvarme er plassert i bod. Boligen er oppvarmet med gulvvarme. Det er montert lovplågt røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr og sprinkleranlegg i boligen.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Sameiet Sarpsborggata 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996 969 231. Sameiet ligger i bydel Sagene i Oslo kommune og har følgende adresse:

Sarpsborggata 1 D-G. Sameiet består av 11 seksjoner. Tomten er på 454,7 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 222-159.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Rekkehus

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

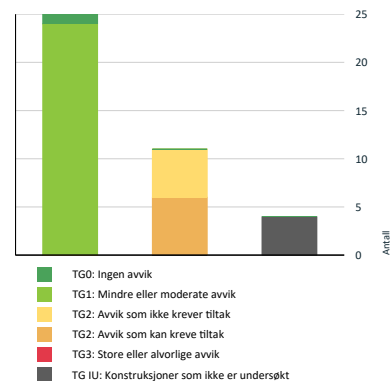
Følgende avviker fra originale tegninger: Opprinnelig vegg mellom opprinnelige soverom er fjernet til fordel for en stor kjellerstue. Dette var et tilvalg. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Sarpsborggata 1 E, 0468 OSLO  
Gnr 222 - Bnr 159  
0301 OSLO

Rana Taksering AS  
Frydenbergveien 36B  
1415 OPPEGÅRD  
Norsk takst

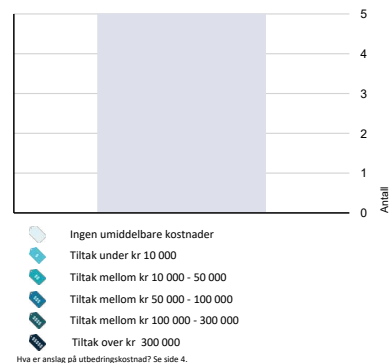
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av seksjonen.

### Oppsummering av avvik

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

#### Rekkehus

##### 10 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### 10 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer og dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering og terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

##### 10 3 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sarpsborggata 1 E, 0468 OSLO  
Gnr 222 - Bnr 159  
0301 OSLO

Rana Taksering AS  
Frydenbergveien 36B  
1415 OPPEGÅRD



## Tilstandsrapport

### REKKEHUS



**Byggeår**  
2021

**Kommentar**  
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

### UTVENDIG

#### TO 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Plater i stål.



Plater i stål som ble besiktiget via stige fra takterrasse.

#### TO 1 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i stål.

#### TO 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i betong og bindingsverk, utvendig fasade med puss.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det ble registrert riss- og sprekkeformasjoner og misfarging på fasade, samt utette og sprukne fuger. Manglende beslag i overgang mellom puss og terreng. Fasaden går stedvis nesten helt ned/helt ned i terreng. Og det ble registrert synlig treverk og større åpninger inn i veggkonstruksjon, samt sår/skade på puss ned mot terreng. Dette kan medføre til at fukt, råte, insekter, krypdyr og gnagere kan komme inn-/på konstruksjonen. Større sprekke/åpning i overgang mellom bygningen bakside og forstøtningsmur. Det er opplyst til selger at det er vanntett betong

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 må de påpekte forholdene utbedres.

Sarpsborggata 1 E, 0468 OSLO  
Gnr 222 - Bnr 159  
0301 OSLO

Rana Taksering AS  
Frydenbergveien 36B  
1415 OPPEGÅRD



## Tilstandsrapport

#### TO 4 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Yttertak i trekonstruksjon.

**Vurdering av avvik:**

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

**Konsekvens/tiltak**

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

#### TO 2 Vinduer og dører

Vinduer og terrassedør med isolerglass. Glatt fabrikk malt ytterdør.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Ytterdør uten totrinnstetning og beslag. Det ble registrert vannbrett over døren, men kun registrert fuge rundt døren. Dette blir definert som ettrinnsstetning, og ikke totrinnsstetning (fuge og beslag). Det største vinduet i stue/kjøkken går i flukt med fasade, og som kun er fuget igjen. Det ble også registrert utette fuger rundt vinduer og dør. Det ble registrert manglende sålebank på vinduene utenfor kjellerstue. En sålebank er en utvendig fals under et vindu, utformet slik at vannet renner av og ledes ut fra veggen. Sålebanker er viktige for å beskytte bygningen mot fukt- og soppskader ved å lede vannet bort fra vinduet og fasaden.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 må de påpekte forholdene utbedres.

#### TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse på ca. 6 kvm med adkomst fra mesanin/gang. Terrassen er orientert mot syd.

Merknad: Det ble registrert synlig stål for bæring av terrassen og etasjen inne i boligen.

### INNVENDIG

#### TO 3 Overflater

Gulvflatene består av parkettgulv og malte gulvflater. Veggflatene består av malte veggflater og med betongoverflater. Takflatene består av malte takflater.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Riss- og sprekkeformasjoner på enkelte av overflatene. Parkettgulv med knirk. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig brukslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Overflatene fungerer med disse avvikene, og har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av boligen. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kontrollert med krysslaser.

3. etasje:

Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i mesanin/gang gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i mesanin/gang over en lengde på ca. 2 M.

2. etasje:

Det er målt ca. 14 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken gjennom hele rommet.

## Tilstandsrapport

Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 M.

1. etasje:

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv i det største soverommet gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i det største soverommet over en lengde på ca. 2 M.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i det minste soverommet gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv i det minste soverommet over en lengde på ca. 2 M.

Underetasje:

Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue over en lengde på ca. 2 M.

Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar en del av gulvarealet i boligen.

### 101 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av veggene i bod er med synlig og fritt eksponert betong.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3 på gulvflatene i bod. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3 på veggflatene i bod. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti.

### 102 Innvendige trapper

Tretrapp mellom boligens etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp mellom 2. etasje og 3. etasje: Det ble registrert manglende håndløper. Bredden på denne trappen ble målt til 0,71 M, og er mindre enn dagens forskriftskrav til bredde internt i en boenhet. I følge opplysninger hentet fra 324.301 Utforming av trapper - Byggforskeren refereres følgende: "Trapper som er en del av en rømningsvei, må oppfylle kravene til fri bredde i rømningsveien. Hovedregelen er minst 1 cm bredde per person som skal kunne rømme, men ikke mindre bredde enn 0,86 m i bygninger i risikoklasse 1, 2 og 4, og ikke mindre enn 1,16 m i risikoklasse 3, 5 og 6. For boliger i risikoklasse 6 er minstekravet 0,86 m. Håndløpere kan stikke inntil 0,10 m inn i rømningsveiens frie bredde uten å bli regnet med." Det ble enkelte steder registrert større åpninger mellom vegg og trapp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Trapp fungerer med disse avvikene, og har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av boligen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### 101 Innvendige dører

Glatte fabrikkmalte innvendige dører.

Merknad: Separeet wc- rom - Terskel med sprekk.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

## Tilstandsrapport

### Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Badekar, veggmontert klosett, servant og speilskap med belysning. Sluk i plastkonstruksjon.

Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.

### UNDERETASJE > BAD

#### 101 Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

### UNDERETASJE > BAD

#### 101 Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

### UNDERETASJE > BAD

#### 101 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plastkonstruksjon.



Kontroll av sluk.

### UNDERETASJE > BAD

#### 101 Sanitærutstyr og innredning

Badekar, veggmontert klosett, servant og speilskap med belysning.

Punktet må ses i sammenheng med "Vannledninger"



## Tilstandsrapport

### UNDERETASJE > BAD

#### 101 Ventilasjon

Avtrekk via balansert anlegg.



Kontroll av avtrekk.

### UNDERETASJE > BAD

#### 104 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført da undertegnede vurderer dette som nødvendig for dette våtrommet. Bygningen ble oppført i 2021, og det er fortsatt garanti på badet.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### Generell

Gulvflatene består av fliser. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### 101 Overflater vegger og himling

Vegg- og takflatene består av malte overflater.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### 102 Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser.



## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene, samt svak-/manglende fall mot sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet utbedres. Våtrommet fungerer disse avvikene og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Fall på gulv er kontrollert med krysslaser.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### 102 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plastkonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokal utbedring på våtrommet er gjennomført ved at det har blitt etablert membranoppbrett på minimum 15 mm over ferdig flis. Dokumentasjon er ikke fremvist på hvordan overgangen mellom eksisterende småmembran og ny membran er utført.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 må de påpekte forholdene dokumenteres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Kontroll av sluk.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### 101 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### 101 Ventilasjon

## Tilstandsrapport

Avtrekk via balansert anlegg.



Kontroll av avtrekk.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført da undertegnede vurderer dette som uavvendig for dette våtrommet. Bygningen ble oppført i 2021, og det er fortsatt garanti på vaskerommet.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for vaskerommet.

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad 1. etasje: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer og spill med belysning. Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.

### 1. ETASJE > BAD

#### Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

### 1. ETASJE > BAD

#### Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 34 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

## Tilstandsrapport

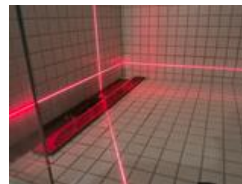
Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene. Baderomgulv med svank og bulling uten for dusj, lokal fall dusj med nedsenk er tilfredsstillende.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må baderomgulvet utbedres. Våtrommet fungerer disse avvikene og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Fall på baderomgulv er kontrollert med krysslaser.

### 1. ETASJE > BAD

#### Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne ved vegg i dusjsonen.



Kontroll av sluk.

### 1. ETASJE > BAD

#### Sanitærutstyr og innredning

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer og spill med belysning.

### 1. ETASJE > BAD

#### Ventilasjon

Avtrekk via balansert anlegg.



## Tilstandsrapport



Kontroll av avtrekk.

### 1. ETASJE > BAD

#### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført da undertegnede vurderer dette som unødvendig for dette våtrommet. Bygningen ble oppført i 2021, og det er fortsatt garanti på badet.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

### KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED TRAPP

#### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning type Hamran med eike- og matte fronter, benkeplater i heltre, underlimt oppvaskkum, ventilator med avkast mot det fri og integrerte hvitevarer.

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED TRAPP

#### Avtrekk

Ventilator med avkast mot det fri. Avtrekk via balansert anlegg.

### SPELIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### Overflater og konstruksjon

Separat wc-rom: Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består av malte veggflater og fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert klosett, servant og speilskap.

Vurdering av avvik:



## Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Rommet fungerer med bom (hulrom) på enkelte av flisene. Montering av automatisk lekkasjestopper anbefales.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

Fordeleingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann er ført som rør i rør anlegg.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Ved funksjonstesting av servant på badet i underetasjen ble det registrert trykkstøt (bankelyd/slag) på rørene.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

#### Avløpsrør

Avløpsledninger i plast og stål.

#### Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg.

#### Vannbåren varme og varmesentral

Varmeanlegg for bergvarme er plassert i bod. Boligen er oppvarmet med gulvvarme.

#### 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 elektrikerkompetanse, og en bygningsakkymidig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 elektrikerkompetanse.*

Automatsikringer i sikringskap plassert i bod. Varmekabler i baderommene.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Anlegget er fra byggeperioden, og som ikke er oppdatert i senere tid.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Anlegget er fra byggeperioden, og som ikke er oppdatert i senere tid.**

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

## Tilstandsrapport

4. **Anlegget er fra byggeperioden, og som ikke er oppdatert i senere tid.**
5. Føreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- Generelt om anlegget**
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- Inntak og sikringsskap**
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



Automatsikringer i sikringsskap plassert i bod.

### TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert lovplågt røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr og sprinkleranlegg i boligen, ikke funksjons testet av takstmannen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

## Tilstandsrapport

- Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet.

#### TO 2 Drenering og terrengforhold

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeperioden.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert noe motfall og enkelte groper på terreng inntil bygningen. Drenering og fuksikring av grunnmuren ligger hovedsakelig skjult under bakken og er således ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det presiseres at undertegnede derved har begrenset kunnskap til byggets drenering og fuksikring da dokumentasjon på utførelse ikke ble fremvist.

Punktet må også ses i sammenheng med "Veggkonstruksjon"

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengt rundt grunnmur bør planeres slik at overflatevannet ikke renner inn mot bygning. Fall 1:50, helst 1:20 - 3 M ut fra grunnmur.

#### TO 2 Grunnmur og fundamenter

Betongsåle og grunnmur i betong/mur.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert riss- og sprekkdannelse og misfarging på fasade, samt utette og sprukne fuger. Dokumentasjon på utførelse ikke ble fremvist.

Punktet må også ses i sammenheng med "Veggkonstruksjon"

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 må de påpekte forholdene utbedres.

## 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

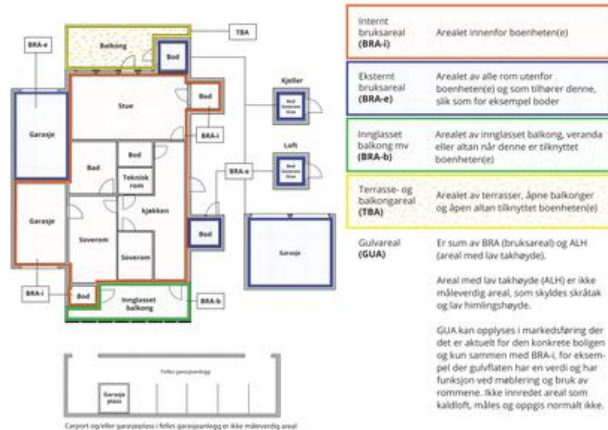
### Hva er måleverdig areal?

Areal et 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**

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



### Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjøveter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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 kraven 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

### Rekkehus

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	41			41	
1. etasje	42			42	
2. etasje	42			42	
3. etasje	6			6	6
<b>SUM</b>	<b>131</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>131</b>				<b>6</b>

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang m/trapp, Bad, Vaskerom, Kjøllerstue, Bod		
1. etasje	Entré/gang med trapp, Bad, Toalettrom, Soverom, Soverom 2		
2. etasje	Stue/kjøkken med trapp		
3. etasje	Mesain/gang med trapp		

#### Kommentar

Underetasje: Takhøyden varierer fra ca. 1,93 - 2,4 M.  
1. etasje: Takhøyden varierer fra ca. 2,2 - 6,67 M.  
2. etasje: Takhøyden varierer fra ca. 2,26 - 4,58 M.  
3. etasje: Takhøyden varierer fra ca. 2,07 - 2,49 M.

#### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Følgende avviker fra originale tegninger: Opprinnelig vegg mellom opprinnelige soverom er fjernet til fordel for en stor kjøllerstue. Dette var et tilvalg.  
I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Sarpsborggata 1 E, 0468 OSLO  
Gnr 222 - Bnr 159  
0301 OSLO

Rana Taksering AS  
Frydenbergveien 36B  
1415 OPPEGÅRD



#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleindelning ut ifra dagens byggtknisk forskrift?  Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer.

#### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:* Krav til rømning:

Avstanden fra gulv til vindusåpning i kjellerstue ble målt til 1,28 M. Rømningsvinduer med avstand fra gulv til vindusåpning bør ikke overstige 1,0 M. Det bør derfor monteres en stige eller møbler for å lette rømningen fra rommet. Bredden på denne trappen mellom 2. etasje og 3. etasje ble målt til 0,71 M, og er mindre enn dagens forskriftskrav til bredde internt i en boenhet.

#### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Rekkehus	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	123	8

## Befarings - og eiendomsopplysninger

#### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2024	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Martin Andreas Lehre	Kunde

#### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	159		9	454,7 m <sup>2</sup>	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

#### Adresse

Sarpsborggata 1 E

#### Hjemmelshaver

Lehre Martin Andreas, Lehre Wenche Kristin  
Brandal

#### Boligselskap

Sameiet Sarpsborggata 1

#### Eierandel

76 / 688

#### Organisasjonsnr

996969231

Sarpsborggata 1 E, 0468 OSLO  
Gnr 222 - Bnr 159  
0301 OSLO

Rana Taksering AS  
Frydenbergveien 36B  
1415 OPPEGÅRD



#### Eiendomsopplysninger

##### Beliggenhet

Rekkehus beliggende på Bjøløen i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av forretning, blokk- og bygårdsbebyggelse. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både buss, trikk og t - bane i nærheten. Kort vei til handelshøyskolen BI og Storo senter med bredt tilbud av nasjonale og internasjonale kafeer, restauranter, mangeartede forretninger, servicetilbud m.m. Kort avstand til Voldsjøkka idrettsanlegg, Sagene, Grünerløkka og sentrale deler av Oslo sentrum med forretninger, servicetilbud og kommunikasjon. Torshovparkene og Akerselva med tur og rekreasjonsmuligheter ligger i nærheten.

##### Adkomstvei

Via fellesarealer.

##### Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

##### Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

##### Regulering

Regulert.

##### Om tomten

Sameiet Sarpsborggata 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996 969 231. Sameiet ligger i bydel Sagene i Oslo kommune og har følgende adresse: Sarpsborggata 1 D-G. Sameiet består av 11 seksjoner. Tomten er på 454,7 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 222-159.

##### Tinglyste/andre forhold

Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

## Kilder og vedlegg

#### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Datert 16.03.2025.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	06.12.2024	
2	20.11.2024	
3	20.11.2024	Revisjon etter nye opplysninger fra selger og utbygger, samt ny egenerklærings skjema.

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det forventes ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevare og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkestyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningsakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/W05908>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Lehre, Martin Andreas	9578-5993-4-2683572	2025-03-16 21:13:54
Lehre, Wenche Kristin Brandal	9578-5995-4-1810113	2025-03-16 21:18:19

## 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.

Uttytt dato  
16. mar. 2025  
Oppdragsnummer  
20-0080/25

## Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Sarpsborggata 1E, 0468 OSLO	Meglerfirma Nordvik Nydalen
Selgere Wenche Kristin Brandal Lehre, Martin Andreas Lehre	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 21. desember 2021	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjønnskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 78453469 Forsikret i: Gjensidige	

## 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: Det ble etablert membranoppbrett ved dørteskel på baderommene og vaskerommet som en reklamasjon i 2023. Dette ble utført av Oslo Byggrehab. Det ble også utbedret fall rundt sluk i dusjen på badet i underetasjen i 2022. Utført av Oslo byggrehab

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble etablert membranoppbrett ved dørteskel på to av baderommene og vaskerommet som en reklamasjon i 2022. Dette ble utført av Oslo Byggrehab.



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sjekklister fra da badet ble bygget av Oslo Bygghab. Bilder av varmekabelsløyfene i baderomsgulvene.

**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?**

Nei

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

Nei

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

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?**

Ja

Beskriv: Det er privat pumpekum for avløpsvann. Denne er felles for Sarpsborggata 1e, 1f og 1g. Ved feil på denne vil det varsles med lampe på vegg mot forgården.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etter reklamasjon på knirk i parkett ble det utbedret januar 2025 av Parkettstudio AS, de tok opp parketten i gangen i 2. etasje og foran kjøkkenet. Begge steder fant de at gipsen under lå i spenn og dette ble utbedret. Det ble høsten 2024 byttet benkeplate på kjøkken av Hamran kjøkken.

**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 soppkader?**

Ja

Beskriv: Reklamert på manglende membranoppbrett og dårlig fall mot sluk som ble utbedret av utbygger. I forbindelse med salgsprosess nå oppdaget at det er slaglyd i ett av rørene til servant på bad i underetasje. Oslo Rørservice har vært på befaring og mener dette skyldes en manglende rørklemme og er enkelt å fikse, men krever at man tar hull i baderomstaket. Har reklamert nylig, men dette er ikke utbedret ennå.

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ildsted, 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

Eventuell kommentar: Vi har påpekt til utbygger at det er lite fall vekk fra huset. Utbygger har svart at dette er ivare tatt ved at underetasjen er utført i vannrett betong.

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

Ja

Beskriv: Det store vinduet i stua går i flukt med fasaden. Dette gjør at det renner vann over vinduet, noe som medfører at vinduet må vaskes hyppig. Dette er akseptert som en reklamasjon av utbygger og de vil montere en list som tar unna vannet over vinduet. De har beklaget at det tar tid, men fordi de er opptatt av estetikken har de ønsket å koordinere dette med de andre enhetene.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Knirk i gulv foran kjøkken og ved trapp i 2. og 3. etasje. Dette er utbedret av Oslo Parkettstudio i januar 2025. Liten sprekk i pussen utenfor vindu i underetasje. Tynn sprekk i maling innendørs under vindu på stort soverom 2. etasje. Glippe mellom gulv og list på vestvegg i stue og på østvegg på lite soverom i 2. etasje. Sprekk i maling over øverste vindu i stue.

**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 skjeggekre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Var sukkermaur i stua sommeren 2022. Den gang ble det lagt ut gift av profesjonell akter og vi har ikke sett maur siden.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ble montert ekstra ekspansjonstank for varmtvann fordi det tok tid å få kaldt vann i springen. Utført som reklamasjon. Sofienberg Rør.

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

Nei

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Gjennomgang av boligen etter overtakelse ved takstmann fra Opak våren 2022. Tilstandsrapport er utarbeidet til salget nå.

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

Nei

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

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarstler/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?

Ja

Beskriv: Det pågår bygging i bakgården. De har lukket bygget nå, så det bør bli mindre støy fremover. Antar de er helt ferdige med byggingen over sommeren en gang.

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

Ja

Beskriv: Vi har reklamert på alt som er TG2 overfor utbygger og har engasjert advokat for å holde prosessen ryddig siden vi nå selger før alle reklamasjoner er avklart.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

### Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

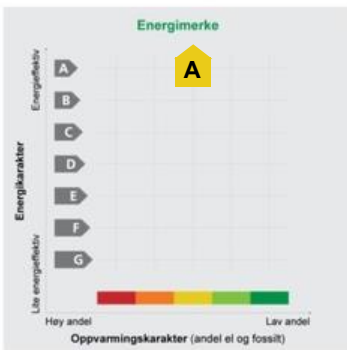
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 20-0080/25

## ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Sarpsborggata 1E
Postnr	0468
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	222
Bnr.	159
Seksjonsnr.	9
Festenr.	0
Bygn. nr.	300846347
Bolignr.	H0101
Merkenr.	de245557-d938-4e9b-ac50-9ccc2830861b
Dato.	10.03.2023



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

## Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

## Tips 2: Luft kort og effektivt

## Tips 3: Redusér innetemperaturen

## Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysningene som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montere urbryter på motorvarmer
- Spar strøm på kjøkkenet

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

### Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Rekkehus
<b>Byggeår:</b>	2021
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	Betong
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	125
<b>Detaljert vegger:</b>	4
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja
	Ja

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Varmepumpe
<b>Ventilasjon:</b>	Balansert ventilasjon

### Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

### Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskudsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sarpsborggata 1E  
Postnr/Sted: 0468 OSLO  
Bolignr: H0101  
Dato: 10.03.2023 15:00:55  
Energimerkenr: de245557-d938-4e9b-ac50-9ccc2830861b

Gårdsnr: 222  
Bruksnr: 159  
Seksjonsnr: 9  
Festnr: 0  
Bygningsnr: 300848347

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørmatt, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

**Nordre Aker Eiendomsmegling AS**  
Nordvik Nydalen  
v/Alexandra Øren Hammer

Ordre 8364796                      3771/9                      14.03.25

### Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 11.03.2025.

**Boligselskap:** 3771, Sameiet Sarpsborggata 1  
**Organisasjonsnr:** 996.969.231  
**Eier:** Martin Andreas Lehre    Wenche K Brandal Lehre  
**Leieobjekt:** 9  
**Seksjonsnummer:** 0  
**Adresse:** Sarpsborggata 1, 0468 OSLO  
**Hjemmeside:** Ingen

**Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.**

### Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 78453469.
- Opplysninger om ferdiggattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert for selskap

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.500,- pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	144,-	0,-	30 243,-	0,-

### Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Ingen lån registrert for leilighet

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Raymond Paulsen ved e-post: [raymond.paulsen@obos.no](mailto:raymond.paulsen@obos.no).

Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Alf Dovland Sarpsborggata 1, 468 OSLO, e-post: [ajdovland@gmail.com](mailto:ajdovland@gmail.com).

### Annen informasjon:

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

### Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no), med kopi til styreleder.

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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

### Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer viderefremmes til kjøper og selger. 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



## Årsmøte 2024

3771 Sameiet Sarpsborggata 1

### Til seksjonseierne i Sameiet Sarpsborggata 1

Velkommen til årsmøte, 29 April 2024 kl. 19:00 på loftet i Sarpsborggata 1.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Sarpsborggata 1 det kommende året.

## Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Sarpsborggata 1  
avholdes Tirsdag 30. april 2024

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Justering av felleskostnader
- B) Prosess for fakturagodkjenning for indre og ytre gård
- C) Videre forbedring av portrommet i samarbeid med Gode Boliger
- D) Planlegging av vårdugnad
- E) Ønske om egen HMS-ansvarlig

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for [antall] år
- B) Valg av [antall] styremedlemmer for [antall] år
- C) Valg av [antall] varamedlemmer for [antall] år
- D) Valg av andre utvalg/komiteer - Grønntlag?

Oslo, 29.04.2024  
Styret i Sameiet Sarpsborggata 1

Alf Dovland   Signy Saxhaug   Stine Roness   Hans Petter Schrader

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Alf Dovland	Sarpsborggata 1
Nestleder	Signy Saxhaug	Sarpsborggata 1
Styremedlem	Stine Roness	Sarpsborggata 1
Styremedlem	Hans Petter Schrader	Sarpsborggata 1

### Generelle opplysninger om Sameiet Sarpsborggata 1

Sameiet består av 11 seksjoner.

Sameiet Sarpsborggata 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996969231, og ligger i bydel i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

22                    159  
2

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er ingen revisor.

**Styrets arbeid**

Styret ønsker å trekke frem følgende aktiviteter for året 2023:

- Forsterket gulv i portrom.
- Dialog med Gode Boliger om oppussing av fasaden i portrommet.
- Avholdt sommerfest sommeren og dugnad 2023.
- Anskaffet sandkasse.
- Nytt søppel-skur og utebod.
- Innhentet pris på oppussing av fasade.
- Avslag om søknad av kulturminnefondet om fasaderehabilitering.

Fremtidige planer:

- Vi har fått forespeilet at det er behov for rehabilitering av fasaden i løpet de neste tre årene. Dette har en estimert kostnad på 900' NOK

**SAMEIET SARPSBORG GATA 1**  
**ORG.NR. 996 969 231, KUNDENR. 3771**

**RESULTATREGNSKAP**

	Not e	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	395 748	395 748	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>395 748</b>	<b>395 748</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 115	-2 115	0	0
Styrehonorar	4	-15 000	-15 000	0	0
Regnskapsførerhonorar		-21 705	-20 871	0	0
Konsulenthonorar	5	-1 425	-450	0	0
Drift og vedlikehold	6	-9 459	-7 348	0	0
Forsikringer		-86 445	-69 157	0	0
Kommunale avgifter	7	-99 818	-83 223	0	0
Energi/fyring		-62 184	-56 835	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-50 780	-36 197	0	0
Andre driftskostnader	8	-2 377	-2 339	0	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-351 308</b>	<b>-293 536</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>44 440</b>	<b>102 212</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	2 312	653	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 312</b>	<b>653</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>46 752</b>	<b>102 865</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	305 748
Felleskostnader	90 000
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>395 748</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 115
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 115</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 15 000.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 425
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 425</b>

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 792
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 667
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-9 459</b>

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-42 154
Feieavgift	-765
Renovasjonsavgift	-56 899
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-99 818</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-166
Bank- og kortgebyr	-2 211
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 377</b>

**NOTE: 9****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 312
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>2 312</b>

**NOTE: 10****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Luftavfukter AMT 60	
Kostpris	16 947
Avskrevet tidligere	-16 945
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

**NOTE: 11****OPPTJENT EGENKAPITAL**

11

Sameiet Sarpsborggata 1

IB 2023	460 627
Resultat bakgård	35 044
Resultat fremgård	11 708
Total egenkapital	507 379
<b>SUM OPPTJENT EGENKAPITAL</b>	<b>507 379</b>

12

Sameiet Sarpsborggata 1

**[INNKOMNE FORSLAG]**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som styreleder for [antall år] år foreslås:**

[Navn] [Adresse]

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. [Navn] [Adresse]

2. [Navn] [Adresse]

3. [Navn] [Adresse]

4. [Navn] [Adresse]

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

**E. Som [Navn]utvalg foreslås:**

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

I valgkomiteen for Sameiet Sarpsborggata 1

**Annen informasjon om sameiet****Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78453469. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

1

Sameiet Sarpsborggata 1 1

**Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Sarpsborggata 1**

Møtedato: 29. april 2024

Møtetidspunkt: Kl. 19.00

Møtested: Sameiet Sarpsborggata 1

Til stede: 6 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 5 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved

Møtet ble åpnet av Alf-Jørgen Breistein Dovland

**Konstituering****1. Valg av møteleder**

Som møteleder ble Alf-Jørgen Breistein Dovland foreslått.

**Vedtak: Godkjent****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 Astrid Breistein Dovland foreslått. Som protokollvitne ble

Gry Brekke og Signy Saxhaug foreslått.

**Vedtak: Godkjent****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 2023****A Behandling av årsrapport og regnskap**

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent, med forbehold om at regnskapene mellom sameiene blir fordelt.****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 15 000,-. Styreleder får kr 10 000,- og nestleder får kr 5000,-.

**Vedtak: Godkjent.****Behandling av inntømme forslag og saker**

BESKYTTET

Doc ID: 90bb3e6c05bdefc246bf5c16f47eab31ef8a4d1f

2

Sameiet Sarpsborggata 1 2

**7. SAK**

Saksframstilling:

Undersøke kostnader knyttet til internett og bredbånd. Styret tar kontakt med Telia for å undersøke priser og høre med sameierne hvor mange som ønsker å beholde bredbånd tjenesten.

Undersøke kostnadsfordelingen mellom sameiet i 1 D og sameiet i bakgården. OBOS har slått sammen kostnader, vanskelig å skille kostnadene og overskudd. Hans Petter og Alf-Jørgen undersøker dette sammen. Ønsker å få til to forskjellige regnskap.

Justering av felleskostnader, økning til 6,3 %. Dette ble diskutert og vedtatt ved fjordårets årsmøte, men ikke iverksatt. Dermed vil denne justeringen inntre ved neste innbetaling.

Prosess for fakturagodkjenning. Styret undersøker og finnes gode rutiner på dette.

Forbedring av portrommet. Det har vært en lang prosess med GodeBoliger i et halvt år. Det kommer noen fra GodeBoliger som skal se på det i slutten av uken, som vil fikse og maler. GodeBoliger har tilbydd seg å male mer enn det de er ansvarlig for, ettersom det har tatt lang tid. Det er usikkert hva de skal male og dette må avklares. Hvis GodeBoliger finner at det er skader utover det som GodeBoliger har gjennomført, så blir styreleder varslet.

Vårdugnad. 7. mai fra kl. 17.00.

- Vaske vinduer
- Vaske vegger
- Luking, klippe busker, kosting
- Rydde i kjelleren
- Male? Sjekk med Gode Boliger

HMS-ansvarlig? Nei. Kristian Grostad tar ansvar for å undersøke brann.

Gjennomgang av styrets arbeid.

Sommerfest 11. juni.

Forslag til vedtak:

Justering av felleskostnader, 6,3 % økning

**Vedtak: Godkjent****8. Valg av tillitsvalgte****A** Som styreleder for 2024 år, ble Alf-Jørgen Breistein Dovland foreslått.**Vedtak: Godkjent****B** Som nestleder for 2024 år, ble Signy Saxhaug foreslått.**Vedtak: Godkjent****C** Som styremedlem for 2024 år, ble Kristian Grostad foreslått.**Vedtak: Godkjent**

BESKYTTET

Doc ID: 90bb3e6c05bdefc246bf5c16f47eab31ef8a4d1f

3

Sameiet Sarpsborggata 1 3

D Som representant i styret for 2024, ble foreslått Hans Petter Schrader.

**Vedtak: Godkjent**

E Andre komiteer/utvalg

Grønt lag: Stephanie Chalmers, Signy Saxhaug

**Vedtak: Godkjent**

---

4

Sameiet Sarpsborggata 1 4

Møtet ble hevet kl.: 20.57. Protokollen signeres av



Protokollvitne 1  
Navn: Gry Brekke



Protokollvitne 2  
Navn: Signy Saxhaug

BESKYTTET

Doc ID: 90bb3e6c05bdefc246bf5c16f47eab31ef8a4d1f

BESKYTTET

Doc ID: 90bb3e6c05bdefc246bf5c16f47eab31ef8a4d1f

5

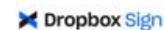
Sameiet Sarpsborggata 1 5

**Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:**

	Navn	Valgt for
Leder	Alf-Jørgen Breistein Dovland	2024
Nestleder	Signy Saxhaug	2024
Styremedlem	Kristian Grostad	2024
Styrerepresentant	Hans Petter Schrader	2024

Dersom konstituerende styremøte ikke er avholdt skrives også alle inn, men med tittel styremedlem på alle unntatt leder:







Styret vil konstituere seg på neste styremøte.



Audit trail

Title	Protokoll fra årsmøtet 2024 - signert
File name	Protokoll fra års...024 - signert.pdf
Document ID	90bb3e6c05bdefc246bf5c16f47eab31ef8a4d1f
Audit trail date format	MM / DD / YYYY
Status	■ Signed

## Document History

 SENT	<b>04 / 30 / 2024</b> 20:30:21 UTC	Sent for signature to Gry Brekke (grybrekk@online.no) and Signy Saxhaug (saxhaugsigny@gmail.com) from ajdovland@gmail.com IP: 162.125.31.39
 VIEWED	<b>05 / 01 / 2024</b> 13:12:19 UTC	Viewed by Signy Saxhaug (saxhaugsigny@gmail.com) IP: 46.15.86.138
 SIGNED	<b>05 / 01 / 2024</b> 13:14:39 UTC	Signed by Signy Saxhaug (saxhaugsigny@gmail.com) IP: 46.15.86.138
 VIEWED	<b>05 / 01 / 2024</b> 14:35:16 UTC	Viewed by Gry Brekke (grybrekk@online.no) IP: 84.212.140.21
 SIGNED	<b>05 / 01 / 2024</b> 14:40:45 UTC	Signed by Gry Brekke (grybrekk@online.no) IP: 84.212.140.21
 COMPLETED	<b>05 / 01 / 2024</b> 14:40:45 UTC	The document has been completed.

Powered by 

BESKYTTET

Doc ID: 90bb3e6c05bdefc246bf5c16f47eab31ef8a4d1f

**SAMEIET SARPSBORG GATA 1**  
**ORG.NR. 996 969 231, KUNDENR. 3771**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	395 748	395 748	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>395 748</b>	<b>395 748</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 115	-2 115	0	0
Styrehonorar	4	-15 000	-15 000	0	0
Regnskapsførerhonorar		-21 705	-20 871	0	0
Konsulenthonorar	5	-1 425	-450	0	0
Drift og vedlikehold	6	-9 459	-7 348	0	0
Forsikringer		-86 445	-69 157	0	0
Kommunale avgifter	7	-99 818	-83 223	0	0
Energi/fyring		-62 184	-56 835	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-50 780	-36 197	0	0
Andre driftskostnader	8	-2 377	-2 339	0	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-351 308</b>	<b>-293 536</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>44 440</b>	<b>102 212</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	2 312	653	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 312</b>	<b>653</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>46 752</b>	<b>102 865</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		46 752	102 865		

**SAMEIET SARPSBORG GATA 1**  
**ORG.NR. 996 969 231, KUNDENR. 3771**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	10	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		53 541	47 399
Driftskonto OBOS-banken		451 996	455 281
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>505 536</b>	<b>502 680</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>505 538</b>	<b>502 681</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	11	507 379	460 627
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>507 379</b>	<b>460 627</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 147	3 075
Leverandørgjeld		-7 988	38 979
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-1 841</b>	<b>42 054</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>505 538</b>	<b>502 681</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2024  
 Styret i Sameiet Sarpsborggata 1

Alf Dovland

Signy Saxhaug

Hans Petter Schrader

Stine Roness

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	305 748
Felleskostnader	90 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>395 748</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 115
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 115</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 15 000.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 425
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 425</b>

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 792
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 667
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-9 459</b>

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-42 154
Feieavgift	-765
Renovasjonsavgift	-56 899
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-99 818</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-166
Bank- og kortgebyr	-2 211
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 377</b>

**NOTE: 9****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 312
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>2 312</b>

**NOTE: 10****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Luftavfukter AMT 60	16 947	
Kostpris		-16 945
Avskrevet tidligere		
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1</b>

**NOTE: 11****OPPTJENT EGENKAPITAL**

IB 2023	460 627
Resultat bakgård	35 044
Resultat fremgård	11 708
Total egenkapital	507 379
<b>SUM OPPTJENT EGENKAPITAL</b>	<b>507 379</b>

## Resultatanalyse 2023

### Sameiet Sarpsborggata 1

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	395 748	0	-395 748	100 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>395 748</b>	<b>0</b>	<b>-395 748</b>	<b>100 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-2 115	0	2 115	100 %
Styreonorar	-15 000	0	15 000	100 %
Regnskapsførerhonorar	-21 705	0	21 705	100 %
Konsulenthonorar	-1 425	0	1 425	100 %
Drift og vedlikehold	-9 459	0	9 459	100 %
Forsikringer	-86 445	0	86 445	100 %
Kommunale avgifter	-99 818	0	99 818	100 %
Energi/fyring	-62 184	0	62 184	100 %
TV-anlegg/bredbånd	-50 780	0	50 780	100 %
Andre driftskostnader	-2 377	0	2 377	100 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-351 308</b>	<b>0</b>	<b>351 308</b>	<b>100 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>44 440</b>	<b>0</b>	<b>-44 440</b>	<b>100 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	2 312	0	-2 312	100 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>2 312</b>	<b>0</b>	<b>-2 312</b>	<b>100 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>46 752</b>	<b>0</b>	<b>-46 752</b>	<b>100 %</b>

# BRAEKHUS

Sameiet Sarpsborggata 1  
c/o HBRI AS  
Postboks 6666 St Olavs plass  
0129 Oslo

Deres referanse: Vår referanse: Ansvarlig advokat: Oslo, 24.09.2021  
100134-102 Eirik Espenes

## OVERSENDELSE - ORIGINAL PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE FOR SAMEIET SARPSBORG GATA 1

Vedlagt oversendes original protokoll fra ekstraordinært årsmøte for Sameiet Sarpsborggata 1, avholdt 07.09.21.

Protokollen ble overlevert til meg i forbindelse med søknad om reseksjonering, men jeg trenger ikke originalen.

Med vennlig hilsen  
Brækhus Advokatfirma DA

*Ingerid Eidesvik Lie*

Ingerid Eidesvik Lie  
Advokat/Assosiert partner  
lie@braekhus.no  
Tlf. 97594392

BRAEKHUS ADVOKATFIRMA DA WWW.BRAEKHUS.NO

Roald Amundsens gt. 6, Postboks 1369 Vika, NO-0114 Oslo, Norge t: +47 23 23 90 90 e: post@braekhus.no  
Org. nr: 980 515 877 MVA Driftskonto nr. 6074.06.67273. Klientkonto nr. 6024.06.04348

## PROTOKOLL

### EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE FOR SAMEIET SARPSBORG GATA 1

Ekstraordinært årsmøte for Sameiet Sarpsborggata 1 ble avholdt i Sarpsborggata 1 klokken 19.00 tirsdag 7. september 2021.

På det ekstraordinære årsmøtet ble følgende saker behandlet iht. innkalling datert 29.08.2021.

#### 1. Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: JDAR OG MARI ENG HELLUM

#### 2. Registrering av oppmøte

Antall fremmøtte seksjonseiere: 8

Antall fremmøtte v/ fullmektig: 0

Fremmøtte ble registrert på vedlagte eierliste.

#### 3. Valg av møtesekretær

Som møtesekretær ble valgt: KRISTIAN GRØSTAD

#### 4. Godkjenning av innkallingen

Årsmøtet ble forespurt om innkallingen godkjennes:

Vedtak: JA, VEDTATT, med 8 stemmer.

#### 5. Valg av to seksjonseiere til å undertegne møteprotokollen

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt:

GRY BRÆKKE og SIGNY SAXHAUG

#### 6. Reseksjonering av seksjon 9 (bakgårdsbygningen)

Årsmøtet samtykker til reseksjonering av gnr. 222 bnr. 159 seksjon 9 i Oslo kommune jfr. eierseksjonsloven § 49 andre ledd bokstav d), samt bokstav e) jfr. § 20 andre ledd andre punktum. Reseksjoneringen innebærer at seksjon 9 endrer formål fra næring til bolig, og at seksjonen deles i tre boligseksjoner, hvilket medfører at det samlede stemmetallet i sameiet øker. Tellerne til de tre nye seksjonene vil til sammen tilsvare telleren til eksisterende seksjon 9. Nevneren i sameiebrøken endres derfor ikke.

(Krever 2/3-flertall av de avgitte stemmer)

Vedtak: VEDTATT, med 8 stemmer.

## 7. Vedtakelse av nye vedtekter

Seksjonseierne var i innkallingen forelagt vedtekter for Sameiet Sarpsborggata 1. Seksjonseierne ble anmodet om å vedta disse vedtektene som gjeldende for sameiet. Vedtektene er i sin helhet inntatt i protokollen som vedlegg.

(Krever 2/3-flertall og samtykke fra alle seksjonseiere)

Vedtaket: VEDTATT, med 8 stemmer.

Det var deretter ingen flere saker å behandle. Møtet ble hevet.

Oslo  
den 7. september 2021

Gry Brekke og Signy Saxhaug  
Mari N. Hellum Knut Johnsen  
Møteleder

Vedlegg: Liste over alle seksjonseierne med avkryssing for oppmøte

### Oversikt over seksjonseiere og oppmøte på ekstraordinært årsmøte den 07.09.2021

Seksjonsnr.	Navn 1	Navn 2	Møtt	Møtt
1	Håkon André Vollan		✓	
	<u>Stine Rønnes</u>		✓	
2	Magnus Sørgaard Kongshavn		✓	
3	Gry Brekke		✓	
4	Dan O S Vinge-Holmquist		✓	
5	Mari Nysveen Hellum		✓	
6	Jorunn Hellerud		✓	
7	Alf-Jørgen B Dovland og Astrid Breistein Dovland		✓	
8	Jan Kristian Larsson og Signy Saxhaug		✓	
9	Gode Boliger AS		✓	

## VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SARPSBORGGATA 1

VEDTATT...7/9 - 21...

### § 1 Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn SAMEIET SARPSBORGGATA 1, heretter referert til som «Sameiet».

Sameiet eier eiendommen Sarpsborggata 1, gnr. 22, bnr. 159 i Oslo kommune. Eiendommen består av forgård (heretter «Forgården») og bakre gård (heretter «Bakre gård»). Sameiet består av 11 seksjoner. Alle seksjoner er boligseksjoner.

Vedtekter skal sees og tolkes i lys av at sameiet skal driftes som to separate enheter (Forgården og Bakre gård).

### § 2 Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltakere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av det arealet som er knyttet til bruksenheten iht. seksjoneringsbegjæringen. Seksjonseierne i Forgården har eksklusiv bruksrett til boder og andre rom i Forgården, slik dette er inntegnet på vedlagte plantegning. De eksklusive bruksrettene varer frem til 01.09.2051.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøte eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen for øvrig. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av arealene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret før arbeid igangsettes. Nye ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av eksisterende og nye installasjoner.

### § 3 Fellesutgifter – ansvar for kostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold, herunder skadeutbedring, som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer en seksjonseier har enerett til å bruke.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av seksjonseierens felles forpliktelser.

Styret fastsetter størrelsen på de a-kontobeløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned. Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

#### 3.1. Skille mellom forgård og bakre gård

Sameiets bygningsmasse består av en forgård oppført ca. 1897 og en bakre gård oppført 2021.

«Forgården» er definert slik: Bygningen nærmest Sarpsborggate

«Bakre gård» er definert slik: Bygningen lengst fra Sarpsborggate.

#### 3.2 Bok- og regnskapsføring, hovedregel for fordeling av felleskostnadene

Sameiets regnskap, balanse og budsjett skal føres som avdelingsregnskap for hhv. Forgården og Bakre gård.

Alle utgifter med innvendig og utvendig drift, vedlikehold, utbedringer, utskiftninger og oppgraderinger som kun gjelder Forgården skal belastes seksjonene i Forgården alene. Dette omfatter, men ikke begrenset til, forsikring, forretningsførsel / regnskapsførsel, TV / internett, calling, renhold, gårdsstrøm, renovasjon, skadedyrbekjempelse, vann og avløp, brannvarslingsanlegg mv. Mellom seksjonseierne i Forgården fordeles kostnadene med basis i disse seksjonenes eierbrøk, med mindre annet fremgår av disse vedtektene eller loven. Alle inntekter fra Forgården, dvs. felleskostnader fra seksjonseierne og alle andre inntekter, godskrives seksjonseierne i Forgården.

På tilsvarende vis skal alle utgifter med innvendig og utvendig drift, vedlikehold, utbedringer, utskiftninger og oppgraderinger som kun gjelder Bakre gård belastes seksjonene i den bakre gården alene. Mellom seksjonseierne i Bakre gård fordeles kostnadene med basis i disse seksjonenes eierbrøk, med mindre annet fremgår av disse vedtektene eller loven. Alle inntekter med Bakre gård, dvs. felleskostnader fra seksjonseierne og alle andre inntekter, godskrives seksjonseierne i Bakre gård.

#### 3.3. Avvik fra hovedregelen om fordeling av felleskostnader

Felles utareal mellom Forgården og Bakre gård samt adkomstvei, inkludert portrom med vegger, tak og port, fra Sarpsborggata til nevnte fellesareal driftes, vedlikeholdes, utbedres og oppgraderes av Forgården og Bakre gård i fellesskap, kostnadene deles 50/50 mellom Forgården og Bakre gård.

Utgifter som gjelder drift, vedlikehold, utbedringer, utskiftninger og oppgraderinger av utvendige eller innvendige fellesareal/felles takterrasser o.l., som enten Forgården eller Bakre gård har midlertidig enerett til å bruke, dekkes av seksjonene i hhv Forgården og Bakre gård alene.

Utgifter med abonnement for kabel-tv og internett skal fordeles likt mellom alle boenhetene i sameiet.

#### 3.4. Andre bestemmelser om felleskostnader

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør et beløp for hver bruksenhet som — dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp — svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

#### § 4 Vedlikehold — ansvar for gjennomføring av vedlikehold

##### Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen eller som seksjonen har eksklusiv bruksrett til, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, vinduer, utgangsdør til og innsiden av balkonger og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke. Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

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

Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Seksjonseier må selv dekke egenandelen ved bruk av sameiets forsikring, dersom skaden har oppstått som følge av mangelfullt vedlikehold.

##### Ytre vedlikehold

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også sluk på terrasser, uansett om terrassene er tilleggsdel eller felles terrasser.

Sameiet er ansvarlig for gjennomføring av ytre vedlikehold mens fordeling av kostnad knyttet til et vedlikeholdstiltak fremkommer av § 3 overfor.

Den enkelte seksjonseier er imidlertid forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar, å holde sin terrasse, herunder sluk, fri for is, snø, blader osv.

Det ytre felles vedlikehold skal særlig forhindre utvendig visuell forsløping ved tagging, ulovlig plakatopphengning osv. Styret skal i tilfelle hærverk og tagging sørge for rask utbedring av skadene.

#### § 5 Registrering av seksjonseiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet skal forhåndsgodkjennes av sameiets styre før registrering. Dette gjelder for næring og boligseksjoner.

Seksjonseierne er ved utleielse forpliktet til å pålegge leietaker å følge ordensregler fastsatt av styret eller årsmøtet.

#### § 6 Styret

Styret velges av årsmøtet blant seksjonseierne og skal bestå av 3 til 5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Det skal til enhver tid være representanter for både Forgården og Bakre gård i styret.

Ett av styrets medlemmer skal være leder og velges særskilt av det samlede årsmøte. Funksjonstiden for styret med varamedlemmer er 2 år, således at halve styret inkl. ett varamedlem er på valg hvert år.

3

4146-8820-5985, v. 1

Første periode sitter ett styremedlem og ett varamedlem ett år. Gjenvalg er tillatt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og innleide konsulenter/firma, gi instruks til dem, fastsette deres lønn/honorar samt føre tilsyn med at de oppfylder sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Forgården og Bakre gård skal ha et eget økonomistyre bestående av to personer som skal ha ansvaret for å gjennomføre styrets vedtak om drift, vedlikehold og oppgradering av henholdsvis Forgården og Bakre gård.

Økonomistyret for Forgården velges av seksjonseierne i Forgården. Økonomistyret for Bakre gård velges av seksjonene i Bakre gård.

Begge økonomistyrene rapporterer til styret i sameiet. Fullmaktene til økonomistyrene gir av de respektive seksjonseierne, men økonomistyrene fullmakter kan ikke gå utover å påføre egne seksjonseiere forpliktelser. Forpliktelser som også innbefatter de andre seksjonseierne, må besluttes av årsmøtet.

#### § 7 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når to seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjuen dager. Innkalling per e-post er en gyldig innkallingsform.

I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemte angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkomne saker må inneholde forslag til vedtak som det kan stemmes over i møtet.

#### § 8 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.

4

4146-8820-5985, v. 1

3. Styrets regnskapsoversikt og budsjettforslag/ forslag til årsoppgjør.
4. Valg av styreleder og styremedlemmer.
5. Valg av revisor.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.
7. Valg av én seksjonseier til å undertegne protokoll fra årsmøte

### § 9 Møteledelse og avstemning

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Seksjonseierne har stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til resekjonering som nevnt i eiersl. § 20 andre ledd andre punktum
- samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22 a
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

Hvis et tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, 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.

### § 10 Om årsmøtet

En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

5

4146-8829-5985, v. 1

### § 11 Revisjon og regnskap

Årsmøtet velger revisor.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

### § 12 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører.

### § 13 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

### § 14 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

### § 15 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

### § 16 Endring av vedtektene

Endring av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

### § 17 Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Seksjonseier kan ikke delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

6

4146-8829-5985, v. 1

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.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### § 18 Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseier har enbruksrett til.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

#### § 19 Seksjonseiers erstatningsansvar

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterrett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes bestemmelser anvendes.

#### § 20 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### § 21 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16.juni 2017.

#### Seksjonseierens vedtakelse av vedtektene

For seksjon 1:

Stine Boness  
Håkan André Volla

7

4146-8829-5985, v. 1

For seksjon 8:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sigmy Sakhaug  
Kristian Larsen

For seksjon 2:

Magnus S Kongshaug

For seksjon 9:

Macpherson

For seksjon 3:

Guy Brekke

For seksjon 4:

Olav Vinje - Holmgren

For seksjon 5:

Hani Njssen Hellem

For seksjon 6:

Jorun Hellerud

For seksjon 7:

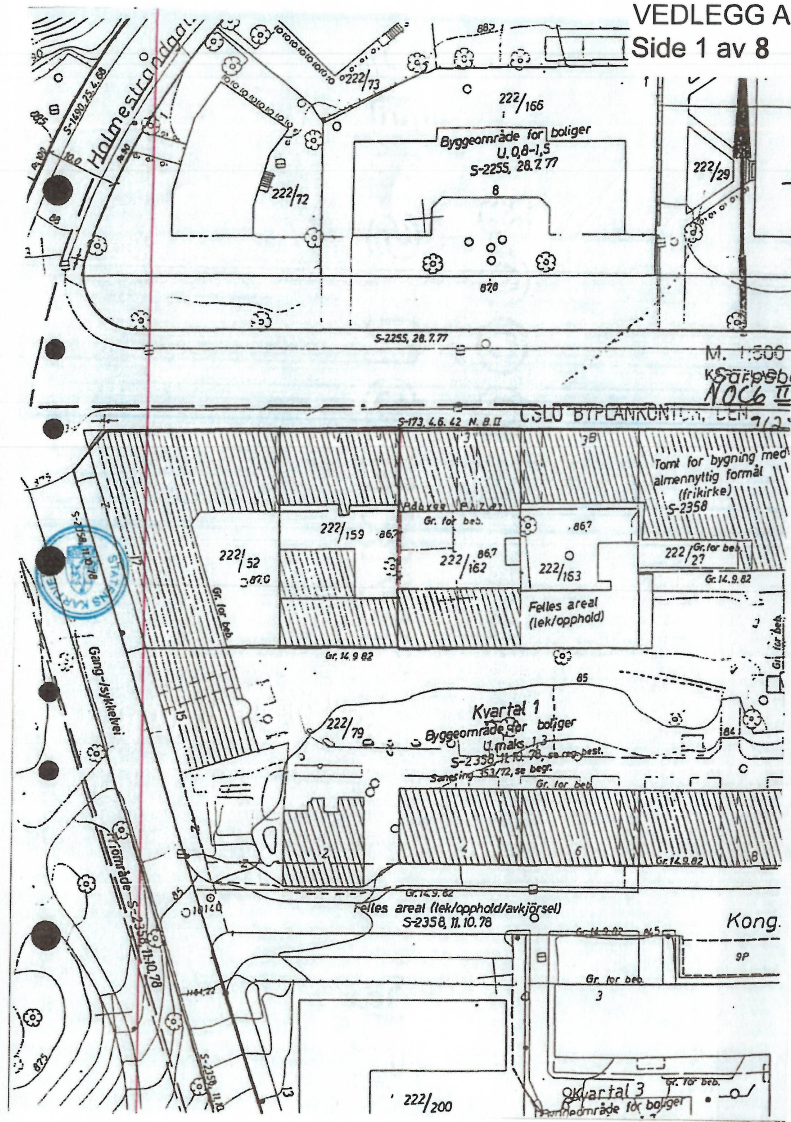
H. Jørgen Dovland

Astrid Brunken Dovland

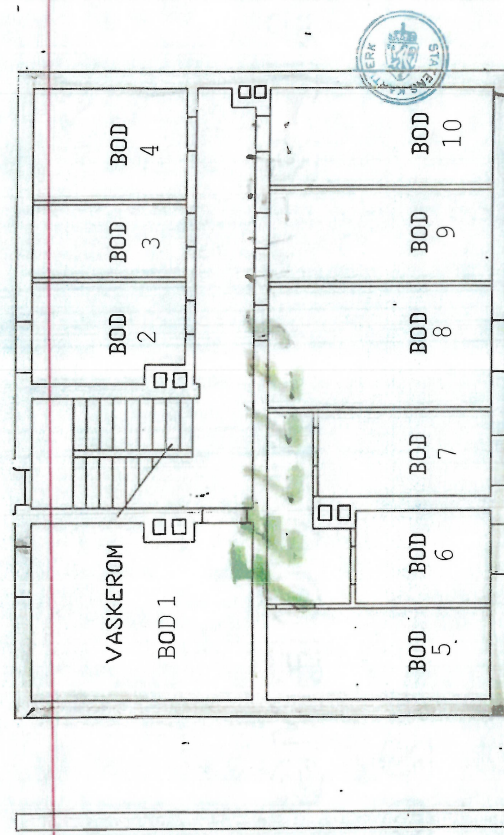
8

4146-8829-5985, v. 1

VEDLEGG A  
Side 1 av 8



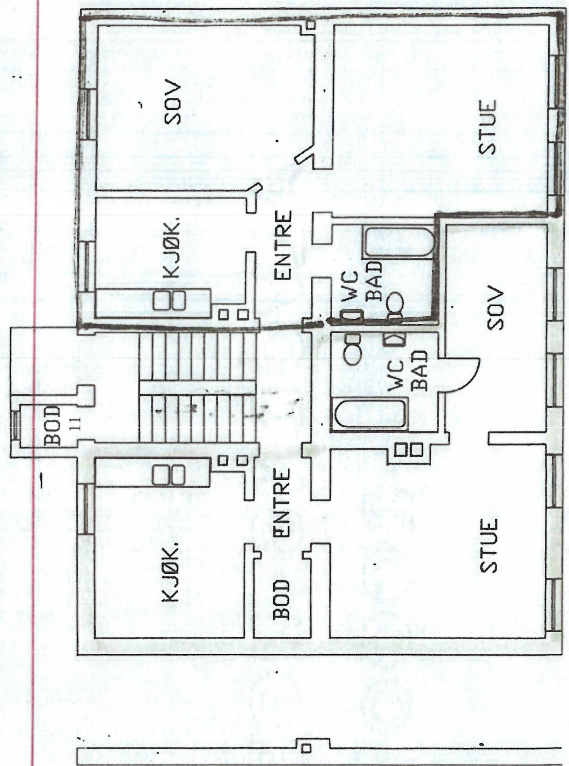
VEDLEGG A  
Side 2 av 8



Sarpsborggt.1  
Plan loft og kjell  
Fasade  
M=1:50

Kjeller

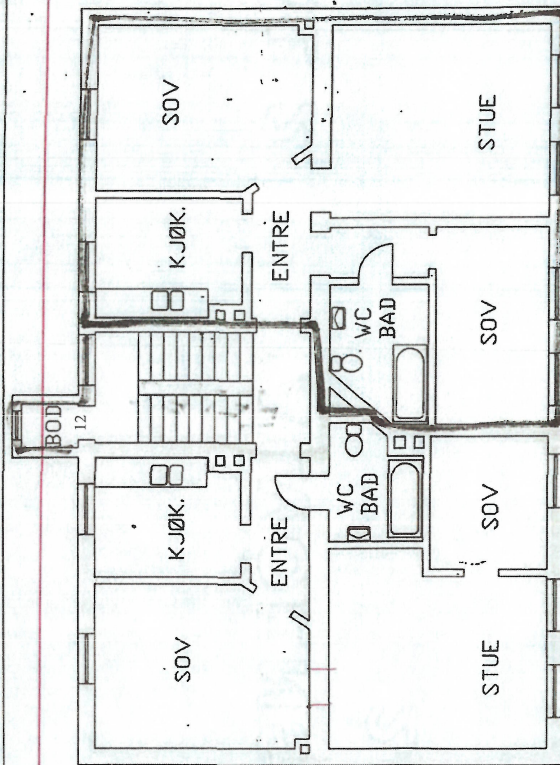
VEDLEGG A  
Side 3 av 8



1. etg.  
SARPSBORGGT 1

S nr. 1  
 S nr. 2

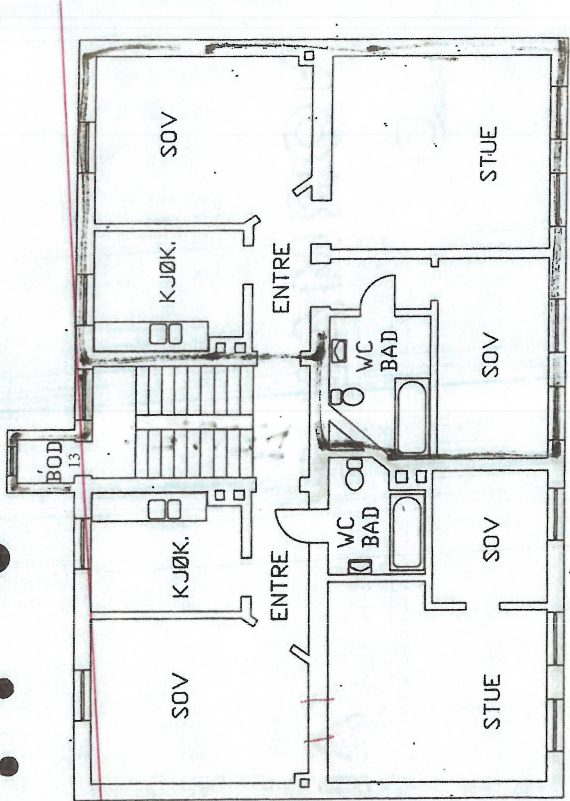
VEDLEGG A  
Side 4 av 8



2. etg.  
SARPSBORGGT 1

S nr. 3  
 S nr. 4

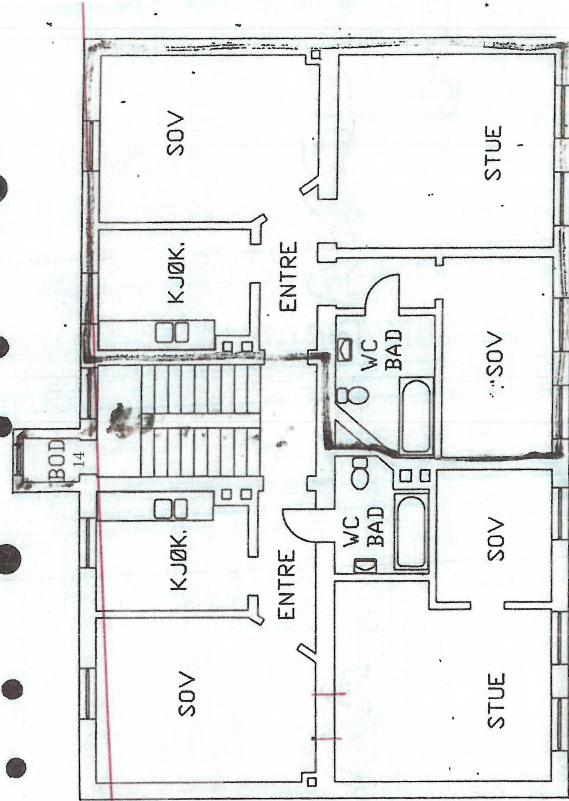
VEDLEGG A  
Side 5 av 8



SARPSBORGGT 1  
3.etg.

S.nr. 5  
S.nr. 6

VEDLEGG A  
Side 6 av 8

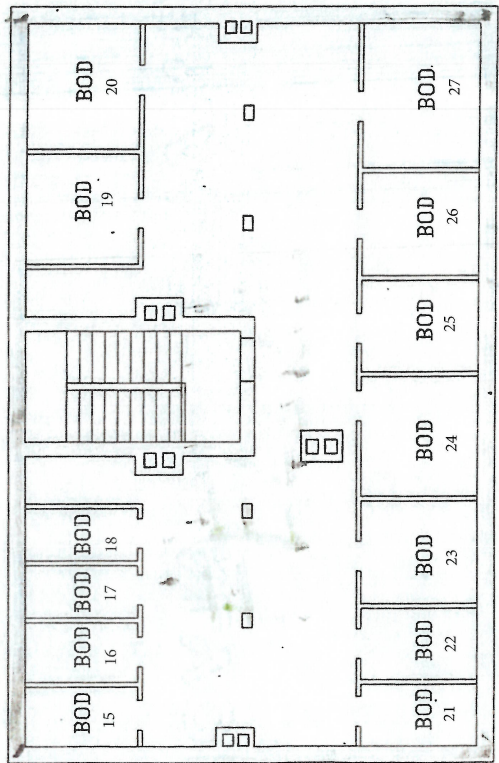


4.etg.

S.nr. 7  
S.nr. 8

Sarpsborggt. 1  
Plan 1.-2.-3.-og 4. etg  
M=1:50

VEDLEGG A  
Side 7 av 8



SARPSBORGET 1  
Lot 1

VEDLEGG A  
Side 8 av 8

Seksjonsnummer:                      Bruksrett på følgende boder:

Felles for Sarpsborggt. 1D	Bod 1, Bod 7, Bod 11
Seksjon nr 1	Bod 5, Bod 21
Seksjon nr 2	Bod 4, Bod 18
Seksjon nr 3	Bod 9, Bod 12, Bod 15, Bod 26
Seksjon nr 4	Bod 10, Bod 16, Bod 20
Seksjon nr 5	Bod 8, Bod 13, Bod 19, Bod 25
Seksjon nr 6	Bod 3, Bod 24
Seksjon nr 7	Bod 2, Bod 14, Bod 17, bod 23
Seksjon nr 8	Bod 6, Bod 22, Bod 27

## Husordensregler for Sarpsborggt. 1

Vedlegg til "Vedtekter for sameiet Sarpsborggt. 1"

1. Det skal være ro i leilighetene og i fellesarealer mellom kl. 22.00 og 08.00 alle dager. Ved større selskaper og fester skal det varsles i form av rundskriv eller oppslag minimum to dager i forkant.
2. Søppel skal legges i beholdere utenfor inngangen til Sarpsborggt. 3. Papiraviser legges i beholdere for papir på samme sted. Beholdere skal kun brukes til husholdningsavfall. Større ting som bygningsmaterialer og lignende må ikke settes ved siden av beholderne.
3. Beboerne er ansvarlige for trappevask i sin etasje annenhver uke. Trappen skal vaskes fra og med trappeavsatsen over og ned en etasje til avsatsen under. Høyres side beboere vasker på uker med partall, venstre side på uker med oddetall, hvis ikke annet avtales. Skifte av lyspærer i trappeoppgang faller inn under trappevask, og derav samme ukeoppdeling. Lyspærer fås av styreleder ved henvendelse.
4. Snømåking avtales nærmere ved større og vedvarende snøfall. Det skal da settes opp liste av styreleder over ansvarlige for snømåking, med klokkeslett og dato. Som sameier har vi et felles ansvar for å holde fortau og inngangsparti fri for snø og is, og det er derfor viktig at dette punktet overholdes av alle beboerne.
5. Husdyrhold er tillatt.
6. Framleid er tillatt. Dette skal varsles skriftlig av sameier minimum to uker etter at leiligheten er utleid. Sameier plikter å informere leietaker om husordensreglene. Leietaker er pliktig å møte på dugnader hvis ikke annet avtales.
7. Sykkelparkering henvises til sykkelstativer og fellesbod i kjelleren.
8. Fuglemater må plasseres innenfor rekkverk på balkonger



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Ferdigstøt DA  
SARPSBORGATA 1E

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86507348  
1209

Vår ref (Saknr):

Date: 11.03.2025  
Sakbehandler: Automatisert produksjon

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.222 BNR. 159

Vi viser til bestilling av 20250311 for SARPSBORGATA 1E.

### GNR. 222 BNR. 159

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.10.1896.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

**455 m<sup>2</sup>**

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

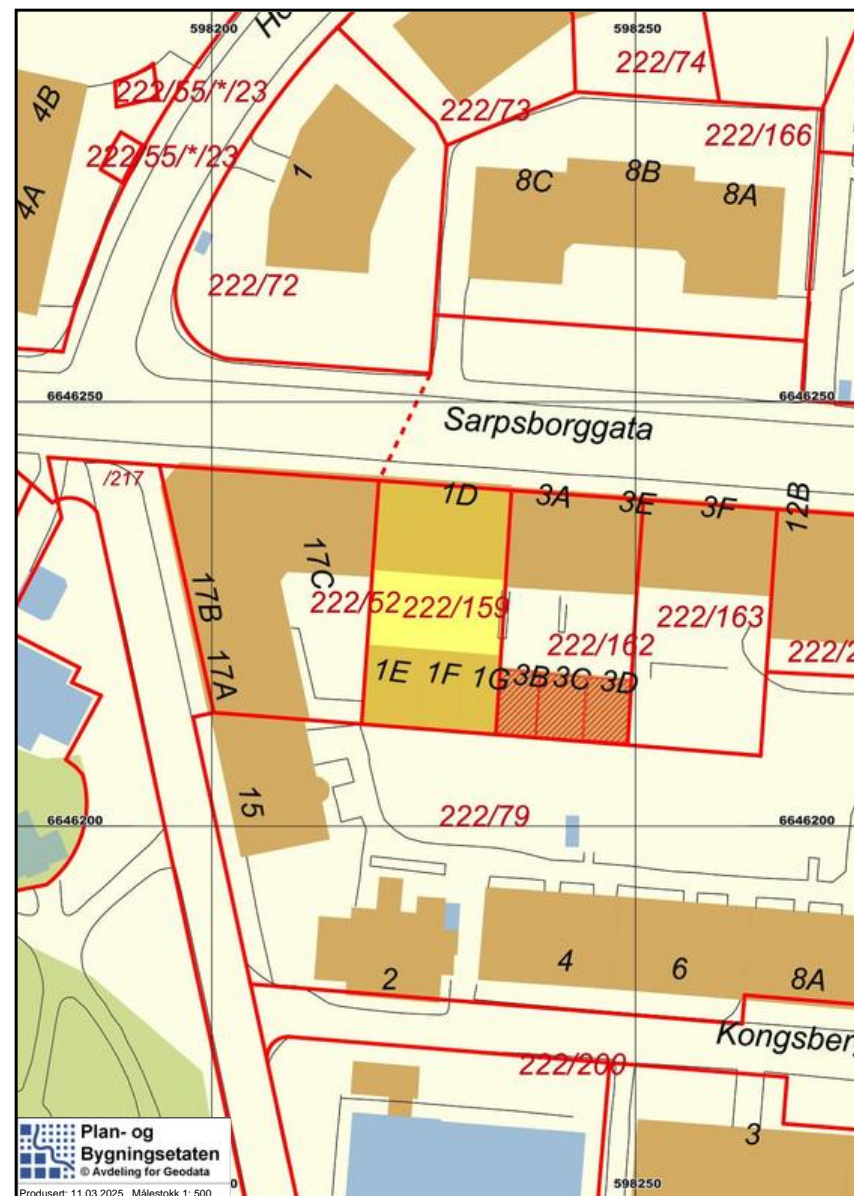
Kristin Tveit  
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahlv gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postnoema@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postnoema@pbe.oslo.kommune.no)



S-2358



## S-2358

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

**Vedtaksdato:** 11.10.1978

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [197801418](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** Oslo lokal

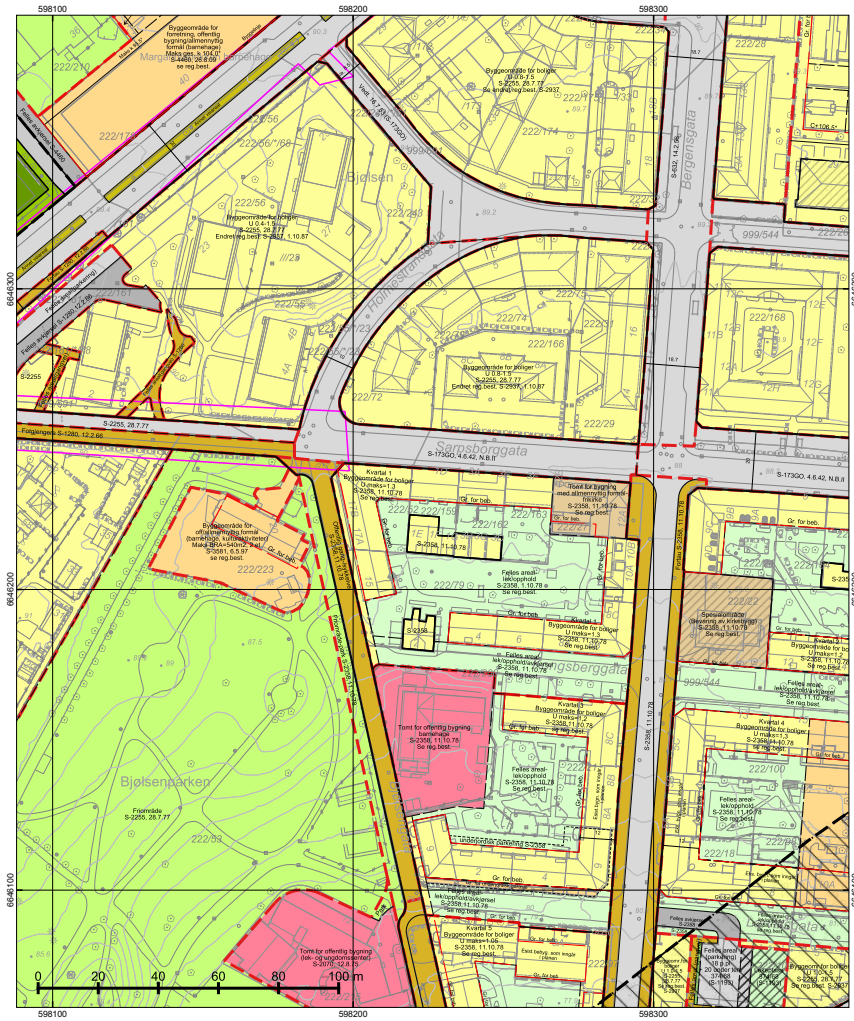
**Merknader:** Bydel 4

**Knytning(er) mot andre planer:** V110488, V221292

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

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

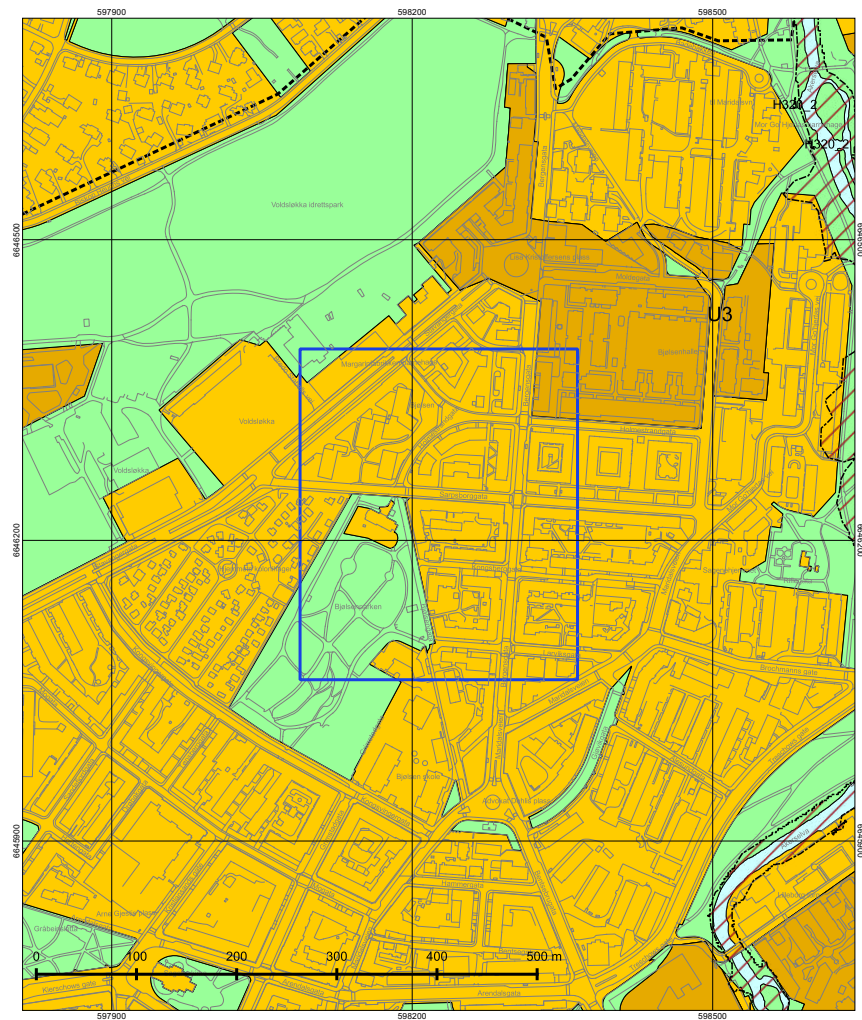


**TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)**

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmenntilg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 180 - Kolonihage
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 335 - Torg
- 613 - Parkbelle i industristrek
- 1400 - Idrettsanlegg
- 1430 - Idrettsstadion
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 2011 - Kjøreveg
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 666 - Spesialområde bevaring allmenntilg
- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålsavgrrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense
- Forelopig plan
- Piangrense (gammel lov)
- Piangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrrensning i beb. plan
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring

\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 11.03.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinneyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	PlottID/Best.nr.: 139545/ 86507348	Deres ref.: 197896	
	Adresse: SARPSBORGATA 1E	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 222/159			



## Tegnforklaring - kommuneplan

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



Dato: 11.03.2025  
Målestokk 1:3000  
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
PlottID/Best.nr: 139545/86507348  
Deres ref.: 197896

## Kommuneplanen 2015-2030

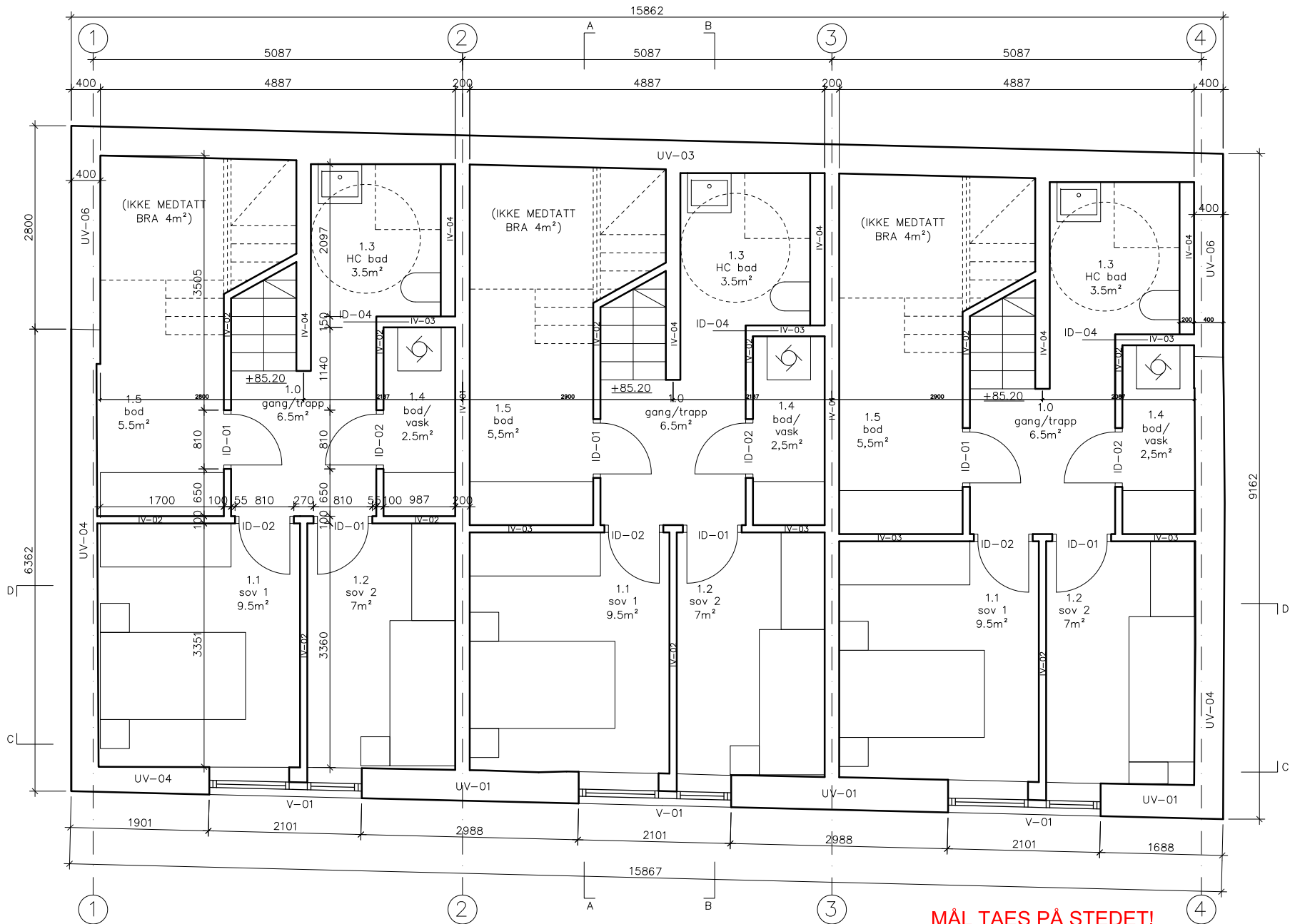
Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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>

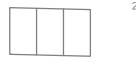
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

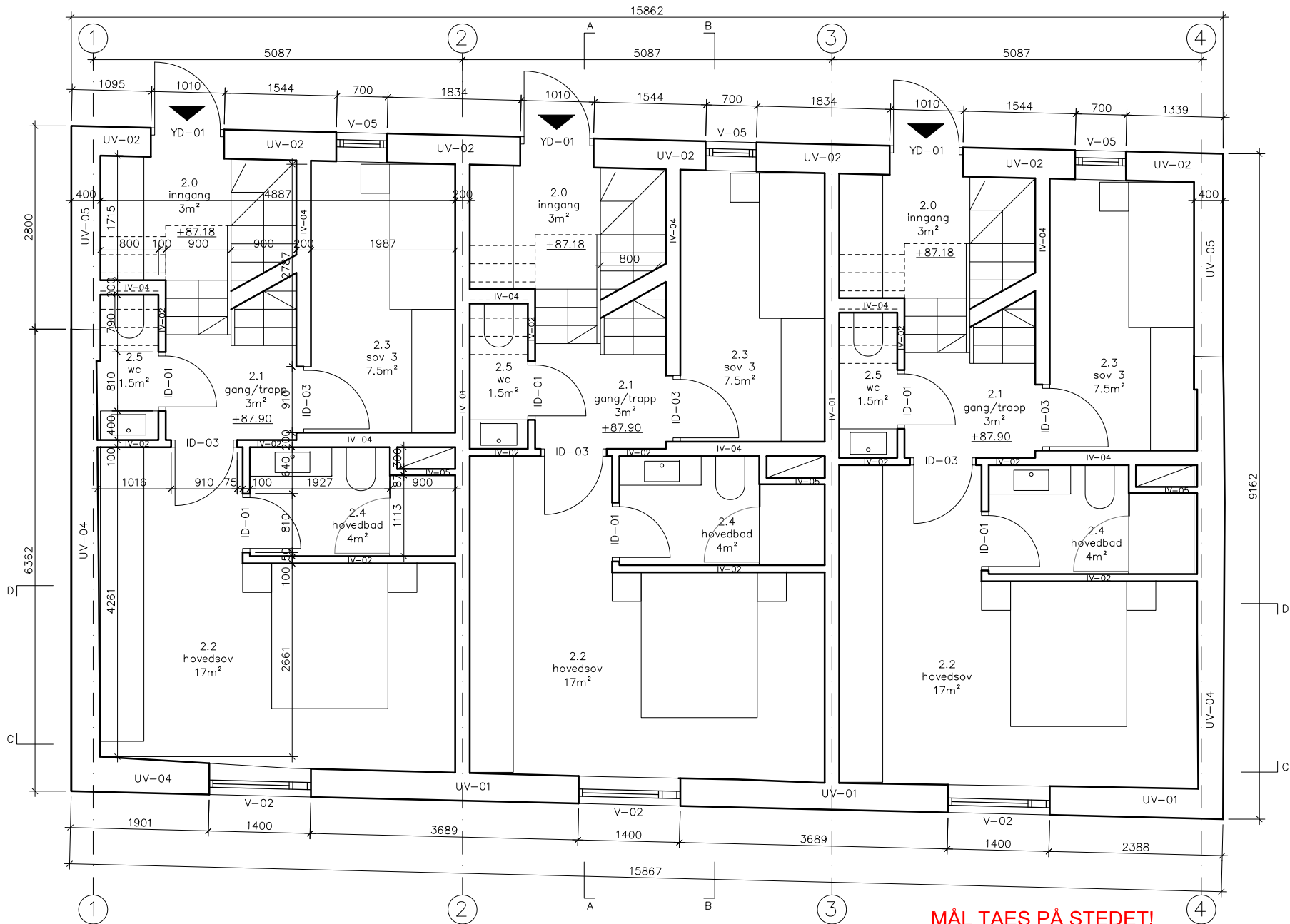
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

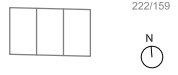


**MÅL TAES PÅ STEDET!**

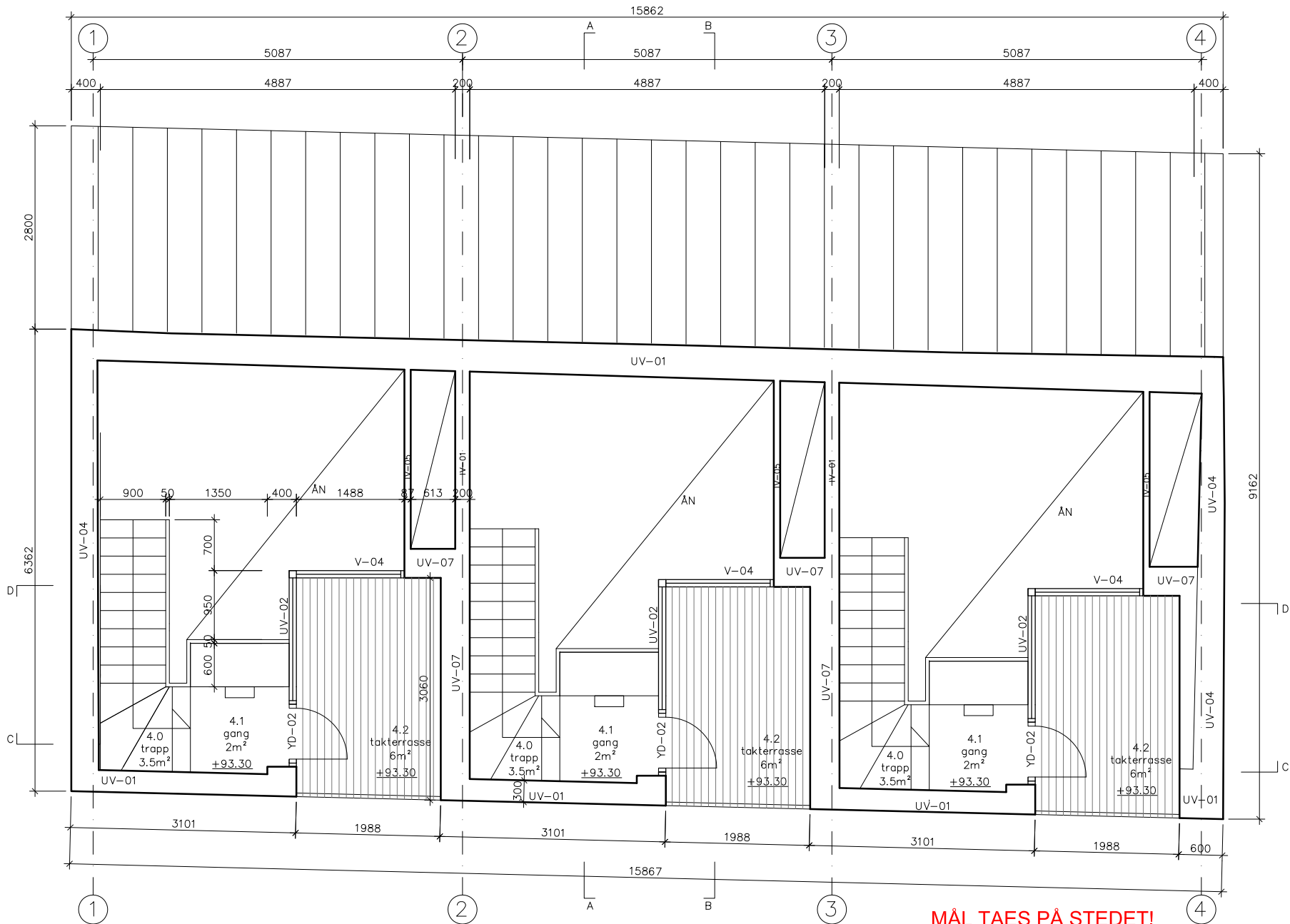
TILTAKSHAVER: <b>IDAR JOHAN ENG</b>	Gnr/Ber.: 222/159	ARKITEKT: <b>RRR.</b> Rolf Ramstad Arkitekter	INNHOLD: MØBLERINGSPLAN 1	MSTK.: 1:50	TEGN.STATUS: DETALJPROSJEKT	REV.:								
PROSJEKTNAVN: SARPSBORG GATA 1		ARK: REIULF RAMSTAD ARKITEKTER AS JOSEFINES GATE 7, 0351 OSLO T: 22 80 84 80 F: 22 80 84 81	PROSJEKTNR: 2013 10	AV: DATO: XB 03.04.20 KONTR.: PB 03.04.20	TEGN.NR: A 202 01	<table border="1"> <tr> <td>IND.</td> <td>REVISJON</td> <td>TEGN.KONT.</td> <td>DATO.</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	IND.	REVISJON	TEGN.KONT.	DATO.				
IND.	REVISJON	TEGN.KONT.	DATO.											



**MÅL TAES PÅ STEDET!**

TILTAKSHAVER: <b>IDAR JOHAN ENG</b>	Gnr/Ber.: 222/159	ARKITEKT: <b>RRR.</b> Rolf Ramstad Arkitekter ARK: REIULF RAMSTAD ARKITEKTER AS JOSEFINES GATE 7, 0351 OSLO T: 22 80 84 80 F: 22 80 84 81	INNHOLD: MØBLERINGSPLAN 2	MSTK.: 1:50	TEGN.STATUS: DETALJPROSJEKT	REV.:								
PROSJEKTNV: SARPSBORG GATA 1			PROSJEKTNR: <b>2013 10</b>	AV: DATO: TEGN.: XB 03.04.20 KONTR.: PB 03.04.20	TEGN.NR: <b>A 202 02</b>	<table border="1"> <tr> <td>IND.</td> <td>REVISJON</td> <td>TEGN.KONT.</td> <td>DATO.</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	IND.	REVISJON	TEGN.KONT.	DATO.				
IND.	REVISJON	TEGN.KONT.	DATO.											





**MÅL TAES PÅ STEDET!**

TILTAKSHAVER: <b>IDAR JOHAN ENG</b>		Gnr/Ber.: 222/159		ARKITEKT: <b>RRR.</b> Rolf Ramstad Arkitekter		INNHOLD: MØBLERINGSPLAN 4		MSTK: 1:50		TEGN.STATUS: DETALJPROSJEKT		REV.:	
PROSJEKTNAVN: SARPSBORG GATA 1		N 		ARK: REIULF RAMSTAD ARKITEKTER AS JOSEFINES GATE 7, 0351 OSLO		T: 22 80 84 80 F: 22 80 84 81		PROSJEKTNR: 2013 10		AV: DATO: XB 03.04.20		TEGN.NR: A 202 04	
										IND. REVISJON		TEGN.KONT. DATO.	

## Plan- og bygningssetaten



REIULF RAMSTAD ARKITEKTER AS  
Josefines gate 7  
0351 OSLO

Deres ref.: Peder Brubæk Bua  
Vår ref. (saksnr.): 202012297 - 53  
**Oppgis alltid ved henvendelse**  
Saksbehandler: Marte Vassel Birkeland  
Dato: 03.11.2022  
Adresse: SARPSBORGATA 1 E-G  
Tiltakshaver: GODE BOLIGER AS  
Tiltakstype: Verksted  
Eiendom: 222/159/0/0  
Søker: REIULF RAMSTAD ARKITEKTER AS  
Tiltaksart: Bruksendring

### Ferdigattest - Sarpsborggata 1 E-G

Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av verksted og bod, samt oppføring av nytt boligbygg, mottatt 01.11.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202012297

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan underetasje	A 202 01	03.04.2020	1/25
Plan 1 etasje	A 202 02	03.04.2020	1/26
Plan 2 etasje	A 202 03	03.04.2020	1/27
Plan 3 etasje	A 202 04	03.04.2020	1/28
Snitt A-A	A 401 01	21.11.2019	1/29
Snitt C-C	A 401 03	03.04.2020	1/30
Fasade sør	A 501 02	21.11.2019	1/32
Situasjonsplan	A 101 00	20.11.2020	13/7

Plan- og bygningssetaten  
Oslo kommune  
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

Saksnr.: 202012297-53

Side 2 av 2

Fasade 1 vest	A 501 03	20.11.2020	13/8
Fasade 1 øst	A 501 04	20.11.2020	13/9
Fasade nord	A 501 04	09.03.2021	35/6
Utomhusplan "som bygget"		08.06.2021	52/6

### Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Dere har sendt inn sluttrapport for avfallshåndtering med dokumentasjon fra avfallsmottak og sluttrapport for forurenset grunn.

### 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. fvI. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

**Marte Vassel Birkeland - saksbehandler**  
**Celine Jodal - for enhetsleder Aleksander Stein Envoll**  
avdeling for byggeprosjekter  
tett by øst

Kopi til:  
GODE BOLIGER AS, Brubakkveien 6, 1960 LØKEN



NORDRE AKER EIENDOMSMEGLING AS  
V/ALEXANDRA ØREN HAMMER  
NYDALSVÆIEN 33  
0484 OSLO

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 20-0080/25  
Vår referanse: 3698020/25925814  
Bestilling: C3 2025-03-12 (6) 140

Dato  
12.03.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

**Dok.nr.:** 25298    **Embete:** 200    **Registrert:** 7.1.2022    **Rettsstiftelse:** RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	222	159	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

[www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2022/25298/200  
Uthentet 2025-03-12 14:36

Side 1 av 13

**Melding til tinglysing**

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen  
Det er ført med bruksstiftelse: Reseksjonering

**Rekvirert av tinglysing**  
Organisasjonsnr: 971040823    Navn: OSLO KOMMUNE PLAN- OG  
Rekvirert(er) av forretning  
Fødselsdato/Orgnr: 912515710    Navn: GODE BOLIGER AS  
**Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)**  
Knr: 0301    Gnr: 222    Bnr: 159

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Løppenummer for forretningsstiftelse: 613336760  
Vedlegg: ja

Adresse: Postboks 364, Sentrum, 0102 OSLO

Bruksenhete: Brubakkeveien 6, 1960 LØKEN

Plan- og bygningsetaten  
TEKNISK FAGAVDELING  
RETT KOPPI 14.12.2021  
*Kehil Songek*

Doknr.: 25298    Tinglysingstidspunkt: 07.01.2022  
STATENS KARTVERK

09.12.2021 12:50

Side 1 av 1



**Plan- og bygningssetaten**  
 TEKNISK FAGAVDELING  
 RETT KOPI 15. 11. 2021  
*Kjetil Enger*

### Søknad om reseksjonering

<b>Tinglysingsrevolventen (kommunen)</b>		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningssetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	48 05 81 92 KJETIL ENGER

**1. Opplysninger om innsenderen**

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødsels-/Org.nr.	Sameiets org.nr.	Tidligere nummer
Brækhus Advokatfirma DA v/ adv. Ingerid Eidsvik Lie	980 515 877	996 969 231	97 59 43 92
Adresse	Postnummer	Poststed	
Postboks 1369 Vikå	0114	Oslo	

**2. Opplysninger om eiendommen**

Kommun.nr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.
0301	Oslo	222	159	

**3. Hvem eller seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))**

Seksjonsnummer	Fødsels-/ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
9	912 515 710	Gode Boliger AS	1/1

**4. Søknad (sønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)**

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at navnen blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål	Sameiebrøk (eller)	Tilleggsareal
9	B = Boligsesjon (omfatter også friididolbolter) H = reiserisikoseksjon SB = samlesesjon bolig SB = samlesesjon nærings	Her skriver du talleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være endret. Hødest skriver du navnen, som vil være summen av tallene til samtlige seksjoner i sameiet.	Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggareal. B = tilleggareal i bygning G = tilleggareal i grunn (drevet oppmålingsforretning) BG = tilleggareal i bygning og grunn (drevet oppmålingsforretning)
10	B	74	
11	B	74	

Navner = 688

Dato: 08.09.21  
Innsenderens underskrift: Ingerid Eidsvik Lie



**5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på**

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.  
 Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Navnen i sameiebrøken blir, ingen andre endringer.  
 Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Seksjon 9 ombygges og endret formål fra nering til bolig. Deler av seksjon 9 blir nye boligseksjoner 10 og 11. Del av seksjon 9 overføres til fellesareal (gårds plass). Ingen endring i som nevner.

**6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen**

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

**7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhets
- hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboelendommen eller fra egen tilleggsdel
- det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- alle bruksenheter på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- reseksjoneringen omfatter bare én grunnelendommen, festgrunn eller anleggseiendommen, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- det er fastsett om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av nye(e) seksjon(er) eller søknadspålagt ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å øvge eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato: 08.09.21  
Innsenderens underskrift: Ingerid Eidsvik Lie



Attestert kopi av dok.nr. 2022/25298/200  
Uthentet 2025-03-12 14:36

Side 4 av 13

**8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

Hver boligsesjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

boligsesjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

alle boligene inngår i en samlesesjon bolig

**9. Vedlegg som skal følge søknaden**

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvirisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligsesjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at sesjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/pantlender

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående etersesjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenstilling av to eller flere etersesjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

**10. Innsendte plantegninger**

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**11. Underskrifter**

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
9	Oslo, 7/9-21		Gode Boliger AS v/ styreleder
		Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
		Hjemmelshaver/styret	Idar Johan Eng
		Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
		Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
		Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
		Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
		Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato: 08.09.21 | Innsenderens underskrift:

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 5



Attestert kopi av dok.nr. 2022/25298/200  
Uthentet 2025-03-12 14:36

Side 5 av 13

**12. Styrets erklæring/samtykke**

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Vedledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller

Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
07.09.21, Oslo		Mari Nysveen Hellum
07.09.21, Oslo		Signy Saxhaug
07.09.21, Oslo		Gry Brekke

**13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner**

Fylles inn dersom reseksjonering av boligsesjon som ektefelle/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, bruken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
			Gjenta navn med blokkbokstaver
			Gjenta navn med blokkbokstaver
			Gjenta navn med blokkbokstaver

**14. Kommunens saksbehandling**

a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til Innsenderen

**15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):**

Kommunen:	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	222	153		9, 10, 11

Dato: 18.11.21 | Underskrift:

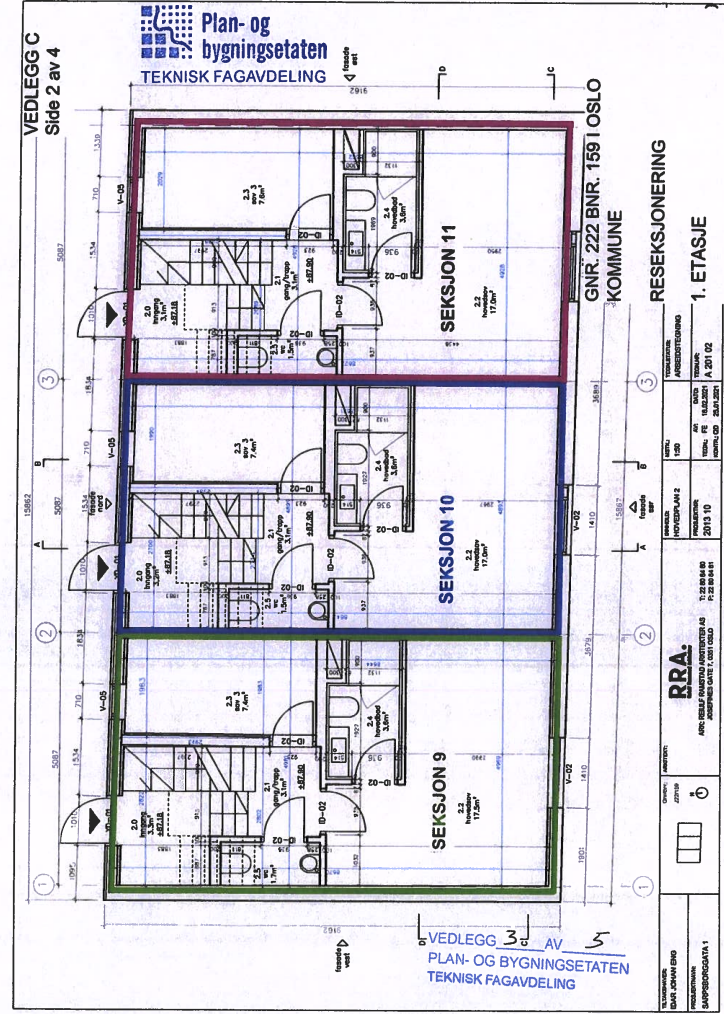
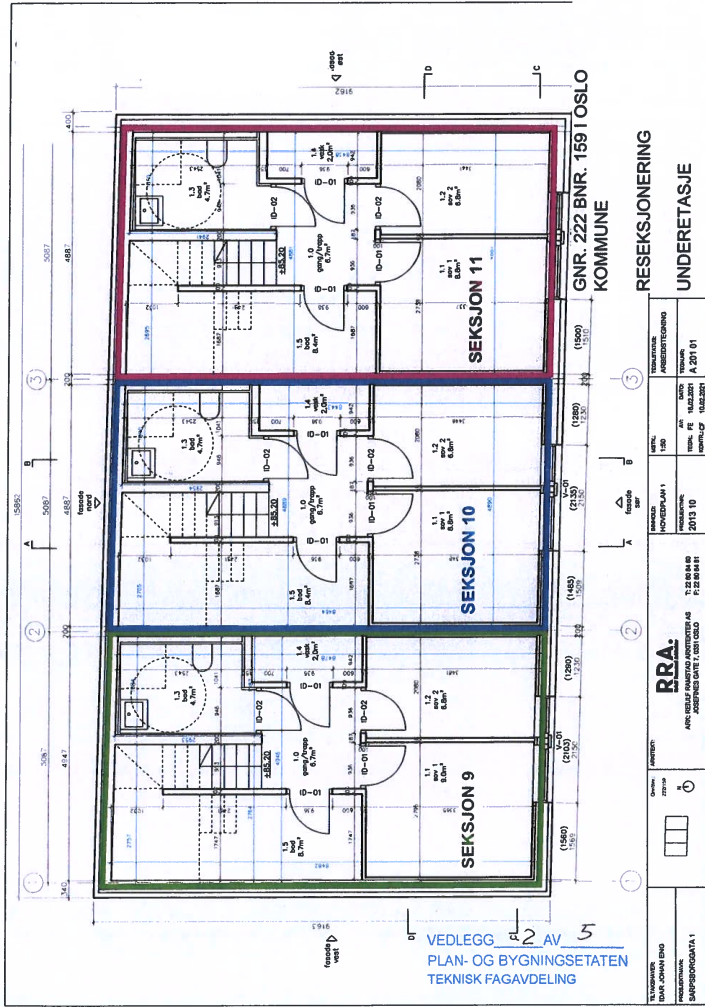
Stempel:

Dato: 08.09.21 | Innsenderens underskrift:

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 5











Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Nydalén

**Nydalsveien 33, 0484 OSLO**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

**[nordvikbolig.no/kontorer/nydalen](http://nordvikbolig.no/kontorer/nydalen)**

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 verddivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**481 00 222**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)



## Boligkjøperpakke – Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**  
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**  
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**  
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

**Storebrand**

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



**HELP**

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



Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

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

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

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

#### Klageorgan

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

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

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

#### Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

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

#### Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

#### Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

**Storebrand**

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

**HELP**

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## GENERELT

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

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

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER**

av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

## **10. SENTRALSTØVSUGER**

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

## **11. LYSKILDER.**

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller

stikkontakt følger likevel ikke med.

## **12. INSTALLERTE**

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

## **13. UTVENDIGE SØPPELKASSER**

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

## **14. POSTKASSE**

medfølger.

## **15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

## **16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL**

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

## **17. SOLCELLEANLEGG**

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

## **18. GASSBEHOLDER**

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

## **19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,**

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

## **20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE**

der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

## **21. SAMTLIGE NØKLER**

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

## **22. GARASJEHYLLER,**

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

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

# — Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

### Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
  3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Sarpsborggata 1E 0468 OSLO

Betegnelse: Gnr 222, bnr 159, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

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

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

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

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



