NORDVIK

# Sarpsborggata 5

0 soverom | 31 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

# Sarpsborggata 5

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 18 | Om boligen |
| 29 | Nabolagsprofil |
| 31 | Vedlegg |
| 54 | Andre vedlegg |
| 121 | Kontaktinfo |
| 124 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 127 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 128 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 13.10.2026

# Nøkkelinformasjon



Lys og arealeffektiv leilighet med sørvendt balkong - Vinduer fra 2024- Varmtvann inkl. - Heis - Perfekt førstegangskjøp

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **4 100 000,-** |
| Omkostninger | **103 590,-** |
| Totalpris | **4 203 590,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **2 999,-** |
| BRA-i | **31 kvm** |
| Soverom | **0** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **1971** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

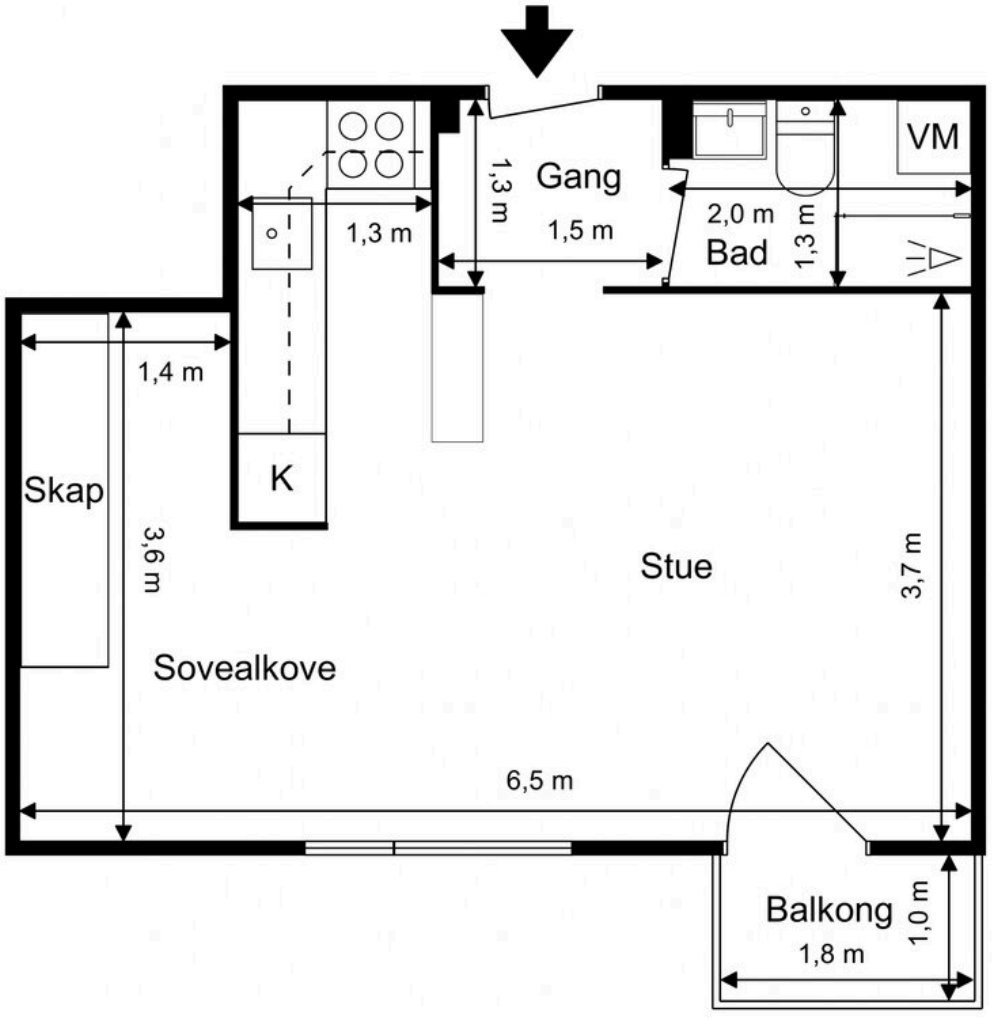
Velkommen til Sarpsborggata 5! En lys og arealeffektiv leilighet med balkong og heisadkomst. Leiligheten ligger fint til i byggets 3.etasje i et veldrevet sameie med nydelig, parkmessig gårdsrom.

Boligen har rolig og tilbaketrukket beliggenhet på Bjølsen. Fra leiligheten er det gangavstand til BI, kollektivtransport, Storo Storsenter, Voldsløkka samt tilgang til naturskjønne turmuligheter langs Akerselva og Bjølsenparken.

- Sørvendt balkong på 2 kvm
- 3. etasje med heisadkomst
- Flott kjøkken og bad oppgradert i 2021/23
- Arealeffektiv planløsning med alkove
- Vinduer fra 2024
- Varmtvann og internett inkl. i FK
- To boder
- Nydelig opparbeidet gårdsrom
- Perfekt førstegangskjøp!

# Sarpsborggata 5

## 3. Etasje




FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.





































# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
5-0481/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Sarpsborggata 5, 0468 OSLO
Gnr 222, bnr 164, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

**Selger**
Astrid Marina Linea Lager

**Kjøpesum og omkostninger**
4 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
102 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
103 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
116 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 203 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 216 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**
1971

**Etasje**
3

**Antall soverom**
0

**Arealer**
BRA-i: 31 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 36 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 31 kvm.
Total BRA: 31 kvm.
TBA: 2 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 2 kvm.

7. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

**Innhold**
Leiligheten ligger i 3.etasje og inneholder gang, stue, kjøkken, sovealkove og bad. Fra stuen er det utgang til en balkong på 2 kvm.

Leiligheten disponerer i tillegg en loftsbod på 3 kvm (gulvareal på ca. 5 kvm) og en kjellerbod på 2 kvm.

**Standard**
Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en lys gang som gir et godt førsteinntrykk. Det er plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy.

Stue:
Leiligheten har en lys og innbydende stue. Her er det god plass til sofagruppe med tilhørende møblement som

sofabord og tv-benk. I tillegg er det naturlig plassering av spisebord ved kjøkkenet. De store vindusflatene og balkongdøren fra gulv til tak slipper inn rikelig med naturlig lys. Vinduene og balkongdøren er fra 2024. Rommet har en planløsning som gjør det enkelt å innrede. Leiligheten har lyse og delikate overflater malt i 2026, samt gulv fra 2022.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en herlig balkong på 2 kvm. Balkongen vender mot syd og har sol fra ca. kl. 10-19 på sommerstid, ifølge selger.

Kjøkken:
Leiligheten har et pent kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen har lyse fronter, fliser på vegg over kjøkkenbenk og benkeplate i laminat. Det er integrert stekeovn og platetopp, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Hvitevarene følger med handelen. Kjøkkenet ble oppgradert med ny benkeplate og armatur/kum i 2022, stekeovn i 2021 og oppvaskmaskin i 2023.

Alkove:
Det er også en praktisk sovesone bak gardiner med plass til dobbeltseng. Det er rikelig med oppbevaringsplass i PAX-skyvedørsgarderoben fra 2019.

Bad:
Leiligheten har et lyst baderom med flislagte overflater og gulvvarme. Badet ble oppgradert i 2021 med ny vask, blandebatteri og servantskap, samt flyttet dusjen og satt inn dusjdører. Det ble i tillegg satt inn røropplegg for vaskemaskin, og vaskemaskinen følger med handelen.

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

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

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

**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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgraderte badet i 2023. Flyttet dusj, og satt opp røropplegg til vaskemaskin, samt nytt blandebatteri vask. Utført av fagfolk. Byttet servantskap og satt opp dusjvegger selv. Badet ble pusset opp i 2001 ifølge salgsprospekt fra da jeg kjøpte leiligheten.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det blir byttet tak på bygget i regi av sameiet nå, arbeidet er påstartet. Det ble byttet vinduer og verandadør i 2023 i regi av sameiet. Byttet av vinduene ble foretatt av Glassmester1 AS, verandadøren ble levert av Glassmester1 AS og satt inn selv.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sagene Elektro AS, 20.12.2019. - Montering av diverse ujordet stikk - Montering av jordet stikk på kjøkken - Montering av lampe i garderobe

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: Byttet benkeplater og blandebatteri på kjøkken i 2022. Arbeidet med montering av benkeplate ble utført av Montera. Vvs frakopling og tilkobling ble utført av Montera Elektro & VVS AS.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Taket ble inspisert i regi av sameiet og funnet at det var behov for å repareres. Det er pågående arbeide i regi av sameiet med å bytte taket nå.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Det var tilbakeslag fra felles rør som førte til vannsøl inn i min leilighet i 2022. Dette førte til at gulvet i leiligheten min måtte skiftes. Ble håndtert og dekket av sameiets forsikringsselskap (Protector Forsikring). Det ble bestilt og gjennomført rørspyling umiddelbart, og har ikke hatt noen problemer siden.

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:  For et par uker side så jeg noe jeg tror var et sølvkre i leiligheten. Har også sett et par sølvkre på badet for noen år siden. De forsvant, og jeg har ikke sett noe siden. Jeg har en sterk mistanke om at insektet jeg så forrige uke fulgte med et plagg som har vært på renseri, da det så ut til å komme fra posen med klær fra renseriet, og jeg ikke har hatt noen problemer med dette. Vi har satt ut ni limfeller i leiligheter, og observert ett lite sølvkre i en av fellene på badet. Jeg har tatt kontakt med skadedyrfirma, Skadedyrbekjemperen AS. De kommer torsdag 15. oktober, og skal håndtere det dersom det viser seg å være behov for det. Om ønskelig kan de også kontaktes av eventuelle kjøpere dersom man ønsker å stille dem spørsmål direkte.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapporten som ble utarbeidet ifm salget i 2019.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport fra takstmann 2019.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Byttet av tak ble finansiert ved innbetalinger fra seksjonseiere som allerede er betalt, og øker dermed ikke felleskostnadene.

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

**Bygningssakkyndig**
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

**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:

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje + kjeller/loft. Heis adkomst. Kjøkken fra 2004 og bad fra 2001 (opplyst fra tidligere salgsprospekt). Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca. 2,51m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca. 2,25m i bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak. Tekkingen er ukjent ettersom det er pågående arbeider med å skifte taket. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer/balkongdør med 3-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører
avvik ved detaljer, særlig beslag/vannbord (TG 2)

Balkong, terrasse, platting: Balkong stue
avflassing av maling på overflater. (TG 2)

Kjøkken - Overflater og innredning
skader i benkeplate rundt armatur, fuktsvellinger på enkelte fronter, kjøkkeninnredning har passert over forventet levetid (20 år). (TG 2)

Kjøkken - Avtrekk
sprekk i utrekkmekanismen til ventilator. (TG 2)

Avløpsrør
avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)

Vannledninger
- vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
- ikke montert egen stoppekran til kjøkken i leiligheten. (TG 2)

Skadedyr og fuktkrevende insekter
eier har opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr / fuktkrevende insekter (TG 2)

Ventilasjon
oppholdsrom uten tilluft (TG 2)

Våtrom: Bad - Overflater
- riss/sprekker i flisfuger (TG 2)
- misfarging, svertesopp eller muggsopp på gulvoverflate/fuge (TG 2)
- sprekker i mykfuge (silikonfuge) i overgang gulv/vegg (TG 2)
- misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge (TG 2)
- fuktsvelling i underkant av dørblad/karm. (TG 2)

Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk
vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)

Våtrom: Bad - Sanitærutstyr
kondensering av sisterne til gulvstående wc. (TG 2)

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmtvannsbereder: Felles kjeller
Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)
hulltaking er ikke foretatt grunnet tilstøtende konstruksjoner (felles areal/tegl/betong) (TG IU)

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

**Innbo og løsøre**
Alle hvitevarer medfølger inkl. vaskemaskin.

Selger informerer om at vaskemaskinen beveger seg en del når den går.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe i stua

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

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

**Adgang til utleie**
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

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

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energimerking på boligen er C

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen varmes opp elektrisk.
Det er gulvvarme på badet.

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

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 010 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 2 999,- pr. mnd.
Inkluderer: Fibernett, varmtvann, vaktmestertjeneste, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Herav:
Vedlikeholdsinnbetaling: 540,-
Global Connect Fiber: 216,-
Felleskostnader: 2 243,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

**Andre utgifter**
Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 933 897,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 735 587,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av

formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Sameiet Sarpsborggt 5, orgnr. 975600963

**Om sameiet**
Sameiet består av 25 boligseksjoner på eiendommen gnr. 22, bnr. 164 i Oslo kommune.

Forbruket i 2025 lå over det som var forutsett. Dette fordi skifting av felles rør i forbindelse med oppussing av et bad ble dyrere enn antatt, fordi motoren på ventilasjonsvifta måtte skiftes, og på grunn av reparasjoner på heisen. Dette ble også opplyst om på forrige årsmøte. Vi har gått gjennom forbruk på vedlikehold de siste åra og justert budsjettet ut ifra gjennomsnitt forbruk. Styret har også jobbet med å få oversikt over tilstand og tidligere vedlikehold av bygningen, og tilstand på rør og muligheter for oppgradering. Disse oversiktene vil legges fram på årsmøtet. Styret planlegger å skifte tak i løpet av 2026-2027. Tilstanden på felles rør tilsier at det ikke er akutt å gjøre tiltak, men at levetiden er noe som må taes hensyn til. Per nå gjelder det at felles rør skiftes fortløpende samtidig med at enkelteiere pusser opp bad. Derfor er det viktig at eiere som ønsker å pusse opp badet sier fra i god tid slik at dette kan planlegges.

Etter spørsmål om å bytte leilighetsdør fra en eier undersøkte styret interessen for dette. To andre eiere meldte interesse, og styret innhentet tilbud (36 000 kr per dør), men ingen eiere valgte å benytte seg av tilbudet. Flere leiligheter rapporterte at de hadde sølvkre, og for å være på den sikre siden har vi sendt bilder til skadedyrforsikring for å utelukke skjeggkre.

Vi har fulgt opp årsmøtevedtak fra 2025 og kjøpt inn nytt sykkelstativ for å øke kapasiteten.

Vi har fornyet kontrakten med renholder Anna Kulska, og også inkludert faste vaktmesteroppgaver i kontrakten. Dugnad ble gjennomført med godt oppmøte, der vi ryddet i bakgården før 17 mai.

Kirsebærtrærne og buskene ble beskjært ila sommeren.

Vi har hatt problemer med at saker blir satt igjen i gangene ved bodene. Dette skjer sannsynligvis ved flytting. Vi har kjørt bort sakene som ble. satt igjen og gitt beskjed til eiere, og problemet er muligens blitt mindre. Det er viktig at eiere informerer leietakere om husordensregler når de flytter inn, og ser over fellesområdene når de flytter ut.

Global Connect varslet våren 2026 at ville øke avgiften med 23 %. Vi fant ikke at de hadde hjemmel til dette i kontrakten, og etter klage innrømmet de feil og avgiften ble kun økt med KPI.

Informasjon fra styret pr. 06.10.2026.
Det er per nå ikke diskutert noen større prosjekter som vil påvirke økning i felleskostnader/fellesgjeld. Vi pleier å øke felleskostnadene etter anbefalt KPI i januar hvert år. I fjor økte vi noe mer da de kommunale avgiftene var økt såpass mye de siste årene at vi så det som nødvendig, men dette har vi ikke diskutert for neste år på nåværende tidspunkt. Vi jobber per nå med å bytte taket, men dette er allerede finansiert med innskudd fra seksjonseierne.

**Forretningsfører**
NORIAN Regnskap AS

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

**Styregodkjennelse**
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

**Informasjon om fellesgjeld**
Sameiet har ingen lån.

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 12 881,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Regnskapet for 2025 viser et underskudd på kr. 118 526,- Underskuddet skyldes hovedsakelig reparasjon og vedlikehold.

Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 72 636,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

**Vedtekter og husordensregler**
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

**Dyrehold**
Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

**Sameiets forsikring**
Protector forsikring
Polisenr. 1439917-1.1

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 484 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Leiligheten har en svært sentral og populær beliggenhet på Bjølsen. Området er et veletablert og barnevennlig boligområde med kort avstand til barnehage, skoler, dagligvarebutikk og parker. Borettslaget har en solrik fellestomt med grøntarealer som er pent opparbeidet med diverse beplantning, busker og trær. Lekeplass, sittegrupper og sykkelparkering på fellestomt.

Bjølsenparken er et av de mest populære rekreasjonsområdene i området, og ligger like ved leilighetene. Parken er et naturlig møtested for både store og små, med lekeplasser, piknikområder og turmuligheter. Akerselva, som renner like i nærheten, tilbyr vakre turmuligheter både oppover mot Maridalen og nedover mot Grünerløkka. Langs elva finner du også badeplasser som Brekkedammen og Stilla, perfekt for varme sommerdager. Voldsløkka, med sine idrettsanlegg, skatepark og grøntområder, ligger også i umiddelbar nærhet og gir gode muligheter for trening og utendørsaktiviteter året rundt.

Bjølsen har et livlig lokalt nærmiljø med et mangfold av spisesteder og kafeer. Nyt ferske bakervarer hos Bjølsen Bakeri, eller ta en kaffepause på Kaffebrenneriet. For en hyggelig lunsj eller middag anbefales Sagene Lunsjbar og Mat & Mer, begge kjent for sin hjemmekoselige atmosfære og smakfulle menyer. Kulturscenen Soria Moria på Torshov er også innen rekkevidde og byr på underholdning i form av konserter, teater og kinoopplevelser.

Dagligvarebutikker, apotek og andre nødvendige tjenester er lett tilgjengelig, og det er kort vei til Storo Storsenter som har over 130 butikker og restauranter, samt treningssenteret Sats. Det er kort vei til Myrens Verksted som byr på treningssenter, klatre park, squash hall og lekeland.

God offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet med buss nr. 37 og 54 fra Advokat Dehlies plass. Buss nr. 37 tar deg til Nydalen og Helsfyr, mens buss nr. 54 tar deg til Brekkeskogen og lysløypene om vinteren. Buss nr. 20 fra Arendalsgata. På Torshov kan du ta trikken eller buss nr. 30 til Bygdøy. T-bane fra Nydalen eller Storo stasjon. Med T-bane eller buss er man i Nordmarka og Sognsvann på kort tid.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.05.1979.

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 er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Veggene på kjøkkenet er fjernet slik at rommet ligger i åpen løsning med stuen.

**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 iht. reguleringsbestemmelse S-2358. 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 plansak i området:
Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass - Planforslag til politisk behandling - Endring av trafikkmønster
Saksnr: 201719253

Pågående byggesaker:
Bergensgata 7 - etablering av parkeringsplasser.
Saksnummer: 202520176

Bergensgata 12 - utskifting og utvidelse av nødlys.
Saksnummer: 202609401

Sarpsborggata 3 B-D - riving av bakgårdsbygg og oppføring av rekkehus
Saksnummer: 202519649

Sarpsborggata 3 - bruksendring av lokale i 1. etasje fra næring til bolig
Saksnummer: 202507056

Holmestrandgata 11 - etablering av to nye bad - H0101 og H0303.
Saksnummer: 202604864

**Boplikt**
Det er ikke boplikt for eiendommen.

**Odelsrett**
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/222/164/13:
10.06.1969 - Dokumentnr: 511065 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:164
Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1969 - Dokumentnr: 514726 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:164
Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1969 - Dokumentnr: 514727 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:164
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1971 - Dokumentnr: 509945 - Erklæring/avtale
PANTERETT TIL SAMEIET
SOM SIKKERHET FOR FELLESUTGIFTER
FOR:NOK 3,000
MED PRIORITET
ETTER 1. OG 2. PRIOR LÅN SOM OPPTAS I BANKER O L
UTEN OPPTRINNSRETT

29.06.1971 - Dokumentnr: 509945 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om bortleie, frafall av oppløsning/forkjøpsrett m.v.

13.02.1984 - Dokumentnr: 506926 - Best. om adkomstrett
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:164
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.2026 - Dokumentnr: 1167759 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

29.06.1971 - Dokumentnr: 509931 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 665/15555
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 25 SEKSJONER

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

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

## Øvrige kjøpsforhold

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor

sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt

boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 38 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 17 700,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 6 658,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 100,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 136 183,- 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 13. oktober 2026

**Ansvarlig megler**
Jonas Johansson Dahlén, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98255528

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

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

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

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

# Sarpsborggata 5

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 410 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Etablerere
- Enslige

## Skoler

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

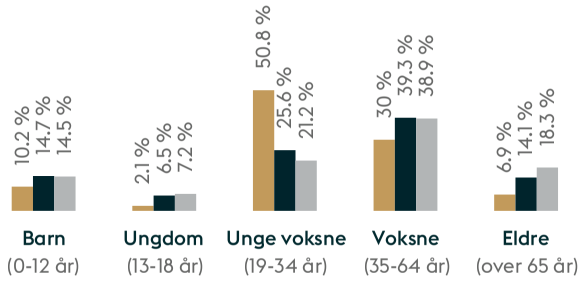
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Bjølsen** | Linje 37, 54 | 2 min / 0.1 km |
| **Grefsenveien** | Linje 11, 12, 18 | 10 min / 0.8 km |
| **Nydalen** | Linje 4, 5 | 13 min / 1.1 km |
| **Grefsen stasjon** | Linje RE30, R31 | 21 min / 1.8 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 11 min / 3.9 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Bjølsen barnehage (1-5 år)** | 43 barn | 2 min / 0.2 km |
| **Kongsberggata barnehage (1-5 å...** | 51 barn | 3 min / 0.2 km |
| **Bjølsenhellinga barnehage (1-5...** | 38 barn | 3 min / 0.2 km |

## Aldersfordeling




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

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

### Kvalitet på skolene

Bra 68/100

### Naboskapet

Høflige 61/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

## Sport

| | |
|---|---|
| Bjølsenhallen, flerbrukshall | 4 min |
| Bjølsen skole | 5 min |
| SATS Sagene | 10 min |
| Fitnesspoint Nydalen | 10 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 94/100

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

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100




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

# Sarpsborggata 5
# 0468 OSLO

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Leilighet |
| Byggeår: | 1971 |
| BRA: | 36 $m^2$ |
| BRA-i: | 31 $m^2$ |
| Rapportdato: | 2.10.2026 (Gyldig til 2.10.2027) |



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 3 | 11 | 0 | 2 |




Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Sarpsborggata 5
0468 Oslo

# 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen. |
| TG-1 | **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**<br>Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler. |
| TG-2 | **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**<br>Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader |
| TG-3 | **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**<br>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd |
| TG-IU | Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig. |

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

## Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

## Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

## Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Registrerte avvik |
|---|---|
| Vinduer og dører | avvik ved detaljer, særlig beslag/vannbord (TG 2) |
| Balkong, terrasse, platting: Balkong stue | avflassing av maling på overflater. (TG 2) |
| Kjøkken - Overflater og innredning | skader i benkeplate rundt armatur, fuktsvellinger på enkelte fronter, kjøkkeninnredning har passert over forventet levetid (20 år). (TG 2) |
| Kjøkken - Avtrekk | sprekk i utrekkmekanismen til ventilator. (TG 2) |
| Avløpsrør | avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) |
| Vannledninger | - vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)<br>- ikke montert egen stoppekran til kjøkken i leiligheten. (TG 2) |
| Skadedyr og fuktkrevende insekter | eier har opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr / fuktkrevende insekter (TG 2) |
| Ventilasjon | oppholdsrom uten tilluft (TG 2) |
| Våtrom: Bad - Overflater | - riss/sprekker i flisfuger (TG 2)<br>- misfarging, svertesopp eller muggsopp på gulvoverflate/fuge (TG 2)<br>- sprekker i mykfuge (silikonfuge) i overgang gulv/vegg (TG 2)<br>- misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge (TG 2)<br>- fuktsvelling i underkant av dørblad/karm. (TG 2) |
| Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk | vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) |
| Våtrom: Bad - Sanitærutstyr | kondensering av sisterne til gulvstående wc. (TG 2) |

## Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Registrerte avvik |
|---|---|
| Varmtvannsbereder: Felles kjeller | Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert. |
| Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) | hulltaking er ikke foretatt grunnet tilstøtende konstruksjoner (felles areal/tegl/betong) (TG IU) |

## Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.
Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **2.10.2026** | **2.10.2026** |

## Hjemmelshavere

Navn: **Astrid Marina Linea Lager**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

## Informasjon om bygningssakkyndig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Joakim Langbråten** | Telefon: | **98846531** |
| Firma: | **Fidens AS** | Epost: | **joakim@fidens.no** |
| Tittel: | **Bygningssakkyndig** | Adresse: | **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo** |
| Profesjonsansvarsforsikring: | **If forsikring.** | | |

**Om bygningssakkyndig:**

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

**Egne premisser:**

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Sarpsborggata 5, 0468 Oslo** | | | | | | |
| Kommunenr: | **301** | Gårdsnr: | **222** | Bruksnr: | **164** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | **13** | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | **H0303** | | |
| Byggeår: | **1971** - Kilde: eiendomsverdi.no | | | | | | |
| Boligtype: | **Leilighet** | | | | | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje + kjeller/loft. Heis adkomst. Kjøkken fra 2004 og bad fra 2001 (opplyst fra tidligere salgsprospekt). Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca. 2,51m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca. 2,25m i bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak. Tekkingen er ukjent ettersom det er pågående arbeider med å skifte taket. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer/balkongdør med 3-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

**Tiltak etter byggeår:**

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|
| 2022/23 | Kjøkken: Ny benkeplate, armatur/kum, stekeovn, oppvaskmaskin. | Ja |

| | | |
|---|---|---|
| 2022 | Nytt gulv i forbindelse med vannlekkasje i kjøkken. | Ja |
| 2021 | Bad: Nytt servantskap med servant/armatur, flyttet dusjarmatur, montert glassvegger, opplegg for smal vaskemaskin. | Ja |

# 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

| | | |
|---|---|---|
| **Internt bruksareal** | **BRA-i** | **Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.** |
| **Eksternt bruksareal** | **BRA-e** | **Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.** |
| **Innglasset balkong** | **BRA-b** | **Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.** |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **3. etasje** | **31** | **31**<br>Gang, bad, stue, kjøkken, sovealkove. | **0** | **0** | **2** |
| **Loftsbod** | **3** | **0** | **3**<br>Bod. | **0** | **0** |
| **Kjellerbod** | **2** | **0** | **2**<br>Bod. | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **36** | **31** | **5** | **0** | **2** |

## Kommentar til arealberegning

Loftsbod på ca. 3m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal på ca. 5m². Det er skråtak. Merket 303
Kjellerbod på ca. 2m² (medtatt som BRA-e). Merket: 303.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | **Ikke kontrollert** |
| Det er etterlyst byggemeldte tegninger, men disse er ikke fremvist. | |
| Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? | **Nei** |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | **Nei** |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | **Nei** |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | **Nei** |
| Takhøyde måles til ca:<br>Gang: 2,49m<br>Bad: 2,25m<br>Stue: 2,51m | |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | **Ja** |
| Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.<br>Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet. | |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | **Nei** |
| Røykvarsel er plassert i gang og alkove. | |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | **Nei** |
| Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt. Eier skal bytte dette før overtagelse. | |

## 6.2 Vinduer og dører — TG-2

| | |
|---|---|
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Ja** |
| Når ble arbeidet utført? | **2024.** |
| Hvem har utført arbeidet? | **Håndverker/egeninnsats.** |
| Beskrivelse | |
| Vinduer/balkongdør med 3-lags glass.<br>Innerdører i hvit malt utførelse.<br>Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.<br>Innerdører med ukjent alder. | |

Registrerte avvik

- Avvik ved detaljer, særlig beslag/vannbord

**Oppsummering** **TG-2**

Det er registrert avvik ved detaljer rundt balkongdøren, hvor beslag/vannbord ikke er utført på korrekt måte. Manglende eller mangelfull utførelse av beslag/vannbord gir økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres.

## 6.3 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue TG-2

| | |
|---|---|
| Type | **Balkong** |
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Ukjent** |

Beskrivelse

Sør-vendt balkong på ca. 2m² med adkomst fra stue.

Registrerte avvik

- Avflassing av maling på overflater.

**Oppsummering** **TG-2**

Det er registrert avflassing av maling på overflatene. Dersom avviket ikke utbedres, vil overflatebehandlingen gradvis forverres ytterligere og gi redusert beskyttelse mot vær og fukt. Det anbefales vedlikehold i form av oppskraping og ny overflatebehandling.

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Ja** |
| Når ble arbeidet utført? | **2004/2022/23.** |
| Hvem har utført arbeidet? | **Salgsprospekt/eier.** |

Beskrivelse

Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunktet.
Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 38mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn og platetopp. Det er opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap.

| Registrerte avvik |
|---|
| • Skader i benkeplate rundt armatur, fuktsvellinger på enkelte fronter, kjøkkeninnredning har passert over forventet levetid (20 år). |

| **Oppsummering overflater og innredning** | **TG-2** |
|---|---|
| Kjøkkeninnredningen er fra 2004 og har passert forventet brukstid på 20 år. Det er registrert skader i benkeplaten rundt armaturet samt fuktsvellinger på enkelte fronter. Slike skader kan gi økt risiko for ytterligere fuktpåvirkning på innredningen/benkeplate over tid. Kjøkkeninnredningen/benkeplate fungerer med registrerte avvik, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. | |

### Avtrekk

| Type avtrekk | **Mekanisk** |
|---|---|
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Ja** |
| Når ble arbeidet utført? | **2004.** |
| Hvem har utført arbeidet? | **Opplyst fra tidligere salgsprospekt.** |

| Registrerte avvik |
|---|
| • Sprekk i utrekkmekanismen til ventilator. |

| **Oppsummering avtrekk** | **TG-2** |
|---|---|
| Ved befaringen ble det registrert en sprekk i uttrekksmekanismen til ventilatoren. Dersom avviket ikke utbedres, kan dette redusere ventilatorens funksjon og føre til behov for reparasjon eller utskifting. | |

## 6.5 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

| Type | **Betongdekke** |
|---|---|
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Ja** |
| Når ble arbeidet utført? | **2022.** |
| Hvem har utført arbeidet? | **Forsikringsselskap. Gulvet ble byttet etter vannlekkasje på kjøkken.** |

| Beskrivelse |
|---|
| Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.<br>Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.<br>Ved enkel nivellering av sovealkove registreres det et høydeavvik på ca. 5mmn over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter. |

| Oppsummering | TG-1 |
|---|---|

Nedbøyning av lamiantgulv ved kjøkken, samt knirk.
Det registreres utglidning mellom skjøter på lamiantgulv i kjøkken.
Utbedringer kan ikke utelukkes på sikt.

## 6.6 Avløpsrør TG-2

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | **Plast** |
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Ja** |
| Når ble arbeidet utført? | **2004/2001.** |
| Hvem har utført arbeidet? | **Opplyst fra tidligere salgsprospekt.** |

Beskrivelse

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Registrerte avvik

- Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

| Oppsummering | TG-2 |
|---|---|

Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og tilstandsgraden er satt til TG 2. Erfaringsmessig øker risikoen for lekkasjer og driftsproblemer med økende alder, og det må påregnes utskifting i overskuelig fremtid. Kjøkken og bad kan bli berørt om rørfonyelse av avløpsrør i eksisterende bygg skal gjennomføres.

## 6.7 Vannledninger TG-2

| | |
|---|---|
| Type vannledninger | **Kobber** |
| Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet? | **Ja** |

Stoppekran er plassert i bad/felles kjeller. Stoppekran ble ikke funksjonstestet i kjeller.

| | |
|---|---|
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Ja** |
| Når ble arbeidet utført? | **2004/2001.** |
| Hvem har utført arbeidet? | **Opplyst fra tidligere salgsprospekt.** |

Beskrivelse

Deler av innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Registrerte avvik

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Ikke montert egen stoppekran til kjøkken i leiligheten.

**Oppsummering** **TG-2**

Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, med økt risiko for lekkasjer og behov for utskifting på sikt. Det er ikke montert egen stoppekran i leiligheten, noe som gir begrenset mulighet til å stenge av vannet lokalt ved lekkasje eller vedlikehold. Samlet gir dette tilstandsgrad TG2. Ved fremtidig oppgradering av bad eller kjøkken bør det etableres egen stoppekran i leiligheten. En rørfornyelse av vannrørene i eksisterende bygg vil kunne berøre bad og kjøkken.

## 6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles areal.

Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene? **Nei**

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999? **Ja**

Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Det er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg:
2019:
Montering av diverse ujordet stikk, montering av jordet stikk på kjøkken, montering av lampe i garderobe. Datert: 2019-12-20, utført av Sagene Elektro AS.

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser? **Nei**

Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? **Nei**

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? **Ikke kontrollerbart**

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? **Nei**

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? **Nei**

Ved full belastning forekommer det at sikringen løses ut.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? **Nei**

**Oppsummering**

Det er foretatt en forenklet kontroll av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingslova § 2-18, og det settes ikke tilstandsgrad på bygningsdelen. Det foreligger ingen dokumentasjon på kontroll de siste 5 årene, og det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget, selv om det er fremlagt samsvarserklæring fra 2019 utført av Sagene Elektro AS. Eier opplyser at sikringen kan løse seg ut ved full belastning. En forenklet undersøkelse avdekker ikke alle feil og mangler, og manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand og eventuelle skjulte avvik ikke kan verifiseres. Det anbefales en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet (NEK 405-2).

## 6.9 Varmtvannsbereder: Felles kjeller — TG-IU

**Oppsummering** **TG-IU**

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

## 6.10 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-2

Registrerte avvik

- Eier har opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr / fuktkrevende insekter

**Oppsummering** **TG-2**

Eier har opplyst at det har vært observert sølvkre i boligen. Etter at tilstandsrapporten ble utarbeidet, ble det registrert ett sølvkre i utsatte limfeller. Forekomst av sølvkre indikerer normalt forhøyet fuktnivå i berørte områder. Eier har opplyst at det er bestilt skadedyrkontroll ved Skadedyrbekjemperen AS torsdag denne uken. Dersom forholdet ikke følges opp, kan videre forekomst og eventuell underliggende fuktproblematikk vedvare, og nærmere undersøkelse og utbedring må påregnes.

## 6.11 Ventilasjon — TG-2

| | |
|---|---|
| Type ventilering | **Naturlig ventilasjon** |
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Ukjent** |

Beskrivelse

Kun veggventil ført til yttervegg i sovealkove.

Registrerte avvik

- Oppholdsrom uten tilluft

| Oppsummering | TG-2 |
|---|---|

Boligen har naturlig ventilasjon, og det er kun registrert veggventil ført til yttervegg i sovealkoven. Stue som oppholdsrom mangler tilluft. Manglende tilluft til oppholdsrom gir redusert luftutskifting, som over tid kan medføre dårligere inneklima og økt risiko for fuktopphopning. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til oppholdsrom via tilluftspalte i vindu eller veggventil ført til yttervegg.

## 6.12 Våtrom: Bad



Sluk i bad under vaskemaskin.

| | |
|---|---|
| Er det behov for totalrenovering av våtrom? | Nei |
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | Ja |
| Når ble arbeidet utført? | 2001. |
| Hvem har utført arbeidet? | Opplyst fra tidligere salgsprospekt. |

Beskrivelse

Flis på gulv 20x20 og flis på vegger 20x20. Malt panel i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med en bredde på 60cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for smal vaskemaskin og gulvstående wc.

### Overflater

| | |
|---|---|
| Type vegg | Flis |
| Type gulv | Flis |

Registrerte avvik

- Riss/sprekker i flisfuger
- Misfarging, svertesopp eller muggsopp på gulvoverflate/fuge
- Sprekker i mykfuge (silikonfuge) i overgang gulv/vegg
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge
- Fuktsvelling i underkant av dørblad/karm.

| Oppsummering overflater | TG-2 |
|---|---|

Det er registrert riss og sprekker i flisfuger, samt sprekker i mykfugen (silikonfugen) i overgang mellom gulv og vegg. Videre er det observert misfarging med sverte-/muggsopp på overflater og fuger, samt fuktsvelling i underkant av dørblad/karm. Manglende tetthet i fuger og mykfuge kan på sikt gi fuktinntrengning i underliggende konstruksjon, med risiko for fuktskader. Tilstanden tilsier at avvikene bør utbedres, og at fuger og mykfuge må vedlikeholdes jevnlig for å opprettholde våtrommets tetthet.

### Fallforhold

| Oppsummering fallforhold | TG-1 |
|---|---|

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Type tettesjikt | Tettesjikt med ukjent utførelse |

| | |
|---|---|
| Type sluk | **Plast** |

Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

**Oppsummering membran, tettesjikt og sluk** **TG-2**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjiktets alder eller utførelse, men ut fra bygningens alder vurderes tettesjiktet å ha nådd en alder som gir usikker gjenværende funksjonstid. Det er ikke registrert synlige tegn på svikt, men erfaringsmessig øker risikoen for lekkasje med alderen. Dersom tettesjiktet svikter, kan det føre til fuktinntrengning og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å budsjettere for utskifting av tettesjikt og sluk ved en fremtidig oppussing av våtrommet. Som en ekstra sikkerhet anbefales det å se på muligheten for å installere et dusjkabinett frem til oppgraderingen av våtrommet (endrer ikke tilstandsgrad).

## Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Type utstyr | **Baderomsinnredning med servant, Klosett, Dusjvegger/dusjhjørne** |

Registrerte avvik

- Kondensering av sisterne til gulvstående wc.

**Oppsummering sanitærutstyr** **TG-2**

Det er registrert kondensering på sisternen til det gulvstående klosettet. Vedvarende kondens kan over tid gi fuktskader på tilstøtende flater og bygningsdeler dersom forholdet ikke utbedres.

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilasjon | **Mekanisk avtrekk** |

**Oppsummering ventilasjon** **TG-1**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

## Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Registrerte avvik

- Hulltaking er ikke foretatt grunnet tilstøtende konstruksjoner (felles areal/tegl/betong)

**Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)** **TG-IU**

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

## Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Er det fremlagt dokumentasjon? | **Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)** |

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Astrid Marina Linea Lager | 9578-5995-4-2923822 | 2026-10-13 13:21:50 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

**Utfylt dato**
13. okt. 2026

**Oppdragsnummer**
5-0481/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Sarpsborggata 5, 0468 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik St. Hanshaugen

**Selgere**
Astrid Marina Linea Lager

**Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?**
Nei

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
15. november 2019

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

## Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Oppgraderte badet i 2023. Flyttet dusj, og satt opp røropplegg til vaskemaskin, samt nytt blandebatteri vask. Utført av fagfolk. Byttet servantskap og satt opp dusjvegger selv. Badet ble pusset opp i 2001 ifølge salgsprospekt fra da jeg kjøpte leiligheten.

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kjenner ikke til

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kjenner ikke til

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Det blir byttet tak på bygget i regi av sameiet nå, arbeidet er påstartet. Det ble byttet vinduer og verandadør i 2023 i regi av sameiet. Byttet av vinduene ble foretatt av Glassmester1 AS, verandadøren ble levert av Glassmester1 AS og satt inn selv.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kjenner ikke til

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Sagene Elektro AS, 20.12.2019. - Montering av diverse ujordet stikk - Montering av jordet stikk på kjøkken - Montering av lampe i garderobe

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kjenner ikke til

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kjenner ikke til.

---

**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

**Eventuell kommentar:** Kjenner ikke til.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kjenner ikke til

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kjenner ikke til

---

**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:** Byttet benkeplater og blandebatteri på kjøkken i 2022. Arbeidet med montering av benkeplate ble utført av Montera. Vvs frakopling og tilkobling ble utført av Montera Elektro & VVS AS

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kjenner ikke til

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ingen ildsted

---

**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:** Kjenner ikke til.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Taket ble inspisert i regi av sameiet og funnet at det var behov for å repareres. Det er pågående arbeide i regi av sameiet med å bytte taket nå.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kjenner ikke til

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Det var tilbakeslag fra felles rør som førte til vannsøl inn i min leilighet i 2022. Dette førte til at gulvet i leiligheten min måtte skiftes. Ble håndtert og dekket av sameiets forsikringsselskap (Protector Forsikring). Det ble bestilt og gjennomført rørspyling umiddelbart, og har ikke hatt noen problemer siden.

---

**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:** For et par uker side så jeg noe jeg tror var et sølvkre i leiligheten. Har også sett et par sølvkre på badet for noen år siden. De forsvant, og jeg har ikke sett noe siden. Jeg har en sterk mistanke om at insektet jeg så forrige uke fulgte med et plagg som har vært på renseri, da det så ut til å komme fra posen med klær fra renseriet, og jeg ikke har hatt noen problemer med dette. Vi har satt ut ni limfeller i leiligheter, og observert ett lite sølvkre i en av fellene på badet. Jeg har tatt kontakt med skadedyrfirma, Skadedyrbekjemperen AS. De kommer torsdag 15. oktober, og skal håndtere det dersom det viser seg å være behov for det. Om ønskelig kan de også kontaktes av eventuelle kjøpere dersom man ønsker å stille dem spørsmål direkte.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke som jeg kjenner til

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke som jeg kjenner til

---

## 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:** Tilstandsrapporten som ble utarbeidet ifm salget i 2019.

---

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Tilstandsrapport fra takstmann 2019.

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kjenner ikke til

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kjenner ikke til

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kjenner ikke til

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Byttet av tak ble finansiert ved innbetalinger fra seksjonseiere som allerede er betalt, og øker dermed ikke felleskostnadene.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kjenner ikke til

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kjenner ikke til

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 5-0481/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Astrid Marina Linea Lager** | **2026-10-13** |

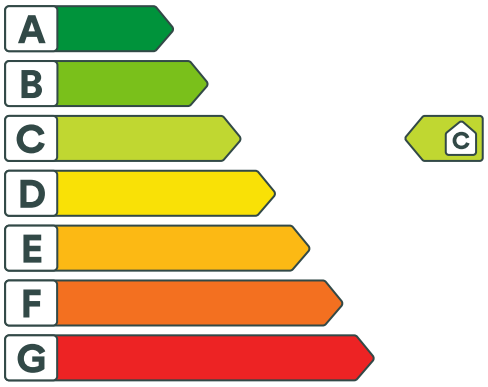
Identifikasjon

bankID Astrid Marina Linea Lager

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



| Adresse | |
|---|---|
| **Sarpsborggata 5, 0468 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**02.10.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-363155** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**80655436** |
| Gårdsnummer<br>**222** | Bruksnummer<br>**164** |
| Seksjonsnummer<br>**13** | Bruksenhetsnummer<br>**H0303** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**1971** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**31,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**31,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| kWh/m² per år |
|---|
| **161,86** |

Parken Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 6
0171OSLO

**Deres ref.:** 5-0481/26
**Vår ref.:** 394-1-13/10047
**Dato:** 05.10.2026

# EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Sarpsborggt 5.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

## EIENDOMMEN

| **Sameie/borettslag:** | **Sameiet Sarpsborggt 5** |
|---|---|
| Organisasjonsnummer: | 975600963 |
| Gårds- og bruksnummer: | 222 / 164 |
| Seksjons-/andelsnummer: | 13 |
| Adresse: | Sarpsborggata 5, 0468 OSLO |
| Eier/medeier: | Lager, Astrid Marina Linea |

## FELLESKOSTNADER

| | |
|---|---|
| Vedlikeholdsinnbetaling | 540.00 |
| Global Connect Fiber | 216.00 |
| Felleskostnader | 2 243.00 |
| | |
| **Felleskostnader Månedlig:** | **kr. 2 999.00** |

**NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.**

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

## FELLESGJELD

| | |
|---|---|
| **Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:** | **kr. 3 758** |
| Andel formue pr. 31.12.2025: | kr. 12 881 |

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

**SAMEIET SARPSBORGGT 5 HAR INGEN LÅN PER 05.10.2026**

## PRAKTISK INFORMASJON

| | |
|---|---|
| Forkjøpsrett: | Sameiet Sarpsborggt 5 har ikke bestemmelser om forkjøpsrett. |
| Styregodkjenning: | Nei |
| Forsikring: | Protector Forsikring ASA<br>Polisenummer 1439917-1.1 |
| Dyrehold: | Vennligst se husordensreglene for eventuelle bestemmelser om dyrehold. |
| Parkering: | Sameiet Sarpsborggt 5 disponerer ikke parkeringsplasser. Mulig å leie park plasser litt lenger bort i gaten mot Maridalsveien |
| Internett/TV: | Sameiet Sarpsborggt 5 har inngått kollektiv avtale med Global Connect på fiber. Har du spørsmål så kontakt Global Connect 38 99 01 00. |
| Sikringsordning: | Sameiet Sarpsborggt 5 har ikke inngått avtale om sikringsordning for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader. |

| | |
|---|---|
| Vedlikeholdshistorikk: | 2026-2027 Planlegger å skifte tak 2024 Mange seksjoner har skiftet vinduer 2016 Oppgradering fasade |
| Nøkler: | Bestilling kan gjøres til styret. |
| Skilt: | Bestilles av styret. |
| Hjemmeside: | Nei |

## EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

| | |
|---|---|
| Salgsobjektet: | boligselskapets navn |
| | org.nummer |
| | seksjon/andel |
| | overtakelsesdato |
| | ev. medfølgende parkering/garasje |
| **Kjøper (fakturamottaker)***: | navn |
| | **fullt personnummer *** |
| | postadresse |
| | epostadresse |
| | mobiltelefonnummer |
| Medeier: | navn |
| | **fullt personnummer *** |
| | postadresse |
| | epostadresse |
| | mobiltelefonnummer |
| | dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis |
| Selger (inkl. medeiere): | navn |
| | ny postadresse |
| | epostadresse |
| | |

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

## RESTANSER

| | |
|---|---|
| Restanser felleskostnader pr. 05.10.2026: | kr. 2 999.00 |

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

## GEBYRER

| | |
|---|---|
| Avklaring av forkjøpsrett per utlysning | Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025) |
| **Avklaring av forkjøpsrett per utlysning** | **Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)** |
| Eierskiftegebyr per seksjon/andel | Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025) |
| **Eierskiftegebyr per seksjon/andel** | **Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)** |
| Overdragelse av parkering/garasje per plass | Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025) |
| **Overdragelse av parkering/garasje per plass** | **Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)** |

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

## KONTAKTINFORMASJON

| | |
|---|---|
| Forretningsfører: | NORIAN Regnskap AS |
| Epost: | eierskifte@norian.no |
| Telefonnummer: | 22 91 14 86 |
| Styrets leder: | Karoline Systad |
| Epost: | sarpsborggata5@styremail.no |

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

## FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

## VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

## EIERSKIFTEPROSESSEN

| | |
|---|---|
| **1. Eiendomsopplysninger** | **Bestilles og leveres via Infoland** |
| **2. Forkjøpsrett** | **Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares** |
| **3. Eierskiftemelding** | **Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper** |
| **4. Styregodkjenning** | **Følges opp av forretningsfører og sendes megler** |
| **5. Ny eierskiftemelding** | **Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer** |
| **6. Eierskifte** | **Gjennomføres i forretningsførers system** |
| **7. Felleskostnader** | **Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)** |
| **8. Eierskiftegebyr** | **Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig** |
| **9. Restansesjekk** | **Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret** |
| **10.Oppgjør** | **Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes** |

## INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

ecit | NORIAN



# ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

## SAMEIET SARPSBORGGT 5

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

# INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

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

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

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

# Velkommen til ordinært årsmøte i Sameiet Sarpsborggt 5

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på møtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

**Møtedato:** 04.05.2026
**Tidspunkt:** 17:00
**Sted:** Ecit Norian, Stortingsgata 2, 4 etasje

**TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

## 1. KONSTITUERING

### 1.1. Valg av møteleder
Møteleder utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Jeanine Tysland v/ECIT NORIAN som foreslått møteleder.

### 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Jeanine Tysland v/ECIT NORIAN som foreslått protokollfører.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

### 1.3. Registrering av stemmeberettigede
Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

### 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

## 2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025
Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

## 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet 2025 er revidert av revisjonsselskapet BDO. Revisjonsberetningen følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

## 4. BUDSJETT FOR 2026
Styrets budsjett for 2026 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

## 5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 56 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

**Styret har fram til dette møtet bestått av:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Jo Torvik Bjørbekk | På valg: 2026 |
| Styremedlem | Ina Katarina Lindsetmo Trana | På valg: 2027 |
| Styremedlem | Torgeir Haugen | På valg: 2026 |
| Varamedlem | Karoline Systad | På valg: 2026 |
| Representant i styret til Sarpsborggata 5 Stallen: | Henning Krogh Stabell | På valg: 2027 |

Kandidater til styreverv:
Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende kandidat:
Karoline Systad stiller til valg som styreleder for ett år.

Det skal velges ett styremedlem. Kandidat foreslås og velges blant de fremmøtte på årsmøtet.

Det skal velges ett varamedlem. Det foreslås følgende kandidat:
Jo Torvik Bjørbekk stiller til valg som varamedlem.

## 7. INNKOMNE SAKER

### 7.1. Finansiering av skifting av tak

Forslagsstiller: styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Siden taket er over antatt levetid, og det tidligere er oppdaget hull som kun er midlertidig reparert, planlegger styret å skifte taket i løpet av 2026-2027 som informert om på forrige årsmøte. Styret har innhentet tilbud og ut ifra dette estimert kostnaden for å skifte taket til 1 080 000 kroner.

Sameiet kan finansiere prosjektet med *innskudd* fra seksjonseierne eller *felles lån*. Lånet kan nedbetales som annuitetslån ved at avdrag og renter legges til som en fast sum i felleskostnadene. I tillegg kan vi opprette en *IN-ordning* der enkelteiere kan velge å betale ned sin del av lånet tidligere og dermed slippe rentekostnader.

Felles lån er relativt dyrere for sameier enn borettslag fordi vi ikke har sikkerhet i bygningen. Fordelen med lån er at kostnaden blir spredt over tid, og over flere

eiere hvis noen selger leiligheten. IN-ordning tilbys kun av banker om man kan ta pant i bygningen, som ikke er mulig i sameier, men Norian kan etablere en administrativ IN-ordning. Dette betyr at man juridisk sett er ansvarlig for lånet selv om man har betalt ned sin del. Det innebærer også en administrasjonskostnad.

Betingelser:
- Innskudd: Kr 38 178 – 47 560 per eier (fordeles etter brøk).

- Lån fra DNB: Etableringsgebyr på 7 500 kr. Rente på 6,65 %. Termingebyr 70 kr. Total nominell rentekostnad ved annuitetslån 192 000 kr. Nedbetalingstid 5 år. Se vedlegg «Anslått fordeling av lånet» lenger ned i innkallingen.

- IN-ordning: Opprettelse 15 000 kr. Årlig avregning 8 500 kr. 2 500 kr per innfrielse.

Styrets innstilling:
- Vi vil først stemme over om vi ønsker å innskudd eller felles lån.
- Hvis felles lån blir valgt vil vi deretter stemme over om vi vil ha IN-ordning eller ikke.

### 7.2. «Vedlikeholdsoversikt» og «Tilstand på rør og bad» – til orientering

Forslagsstiller: styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se vedlegg lenger ned i innkallingen.

# FULLMAKTSSKJEMA
# ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

## Registrering av eiers informasjon

**Eiers navn** _____

**Signatur** _____

***Medeiers navn** _____

**Seksjon/Andel/Aksjenr.** _____ ****Leilighetsnr.** _____

**Epost** _____

**Dato** _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

## Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

**Fornavn** _____

**Etternavn** _____

**Epost** _____

**Telefon.** _____

**Møtedato** _____

ecit | NORIAN

# ÅRSRAPPORT

# 2025

## Sameiet Sarpsborggt 5



Org. 975600963

År: 2025

**1. Innledning**

Årsrapporten gir en samlet oversikt over virksomheten i Sameiet Sarpsborggt 5 for regnskapsåret 2025. Rapporten er ment å gi beboere innsikt i styrets arbeid, sameiets drift, økonomiske forhold og viktige hendelser i perioden.

Styrets formål er å ivareta felles interesser for beboerne, herunder drift, vedlikehold og forvaltning av fellesarealer og eiendom.

**2. Generell informasjon om boligselskapet**

**Navn:** Sameiet Sarpsborggt 5
**Organisasjonsnummer:** 975600963

**Eiendomsinformasjon**

Gårds- og bruksnummer: 222 / 164

**Fakturaadresse**

E-post: faktura.eiendom@norian.no

Postadresse: Sameiet Sarpsborggt 5
C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning
Postboks 1095 Sentrum
0104 Oslo

**3. Styrets sammensetning**

| | |
|---|---|
| Styreleder | Jo Torvik Bjørbekk |
| Styremedlem | Ina Katarina Lindsetmo Trana |
| Styremedlem | Torgeir Haugen |
| Varamedlem | Karoline Systad |

**4. Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførsel utføres av ECIT NORIAN AS og forvalter er Jeanine Tysland.

Kontaktinformasjon
Telefon: 22 91 14 86
E-post: eiendom@norian.no

Selskapets revisor er BDO AS .

**5. Forsikringer**

Gården er fullverdiforsikret i Protector Forsikring ASA, polisenr. 1439917-1.1.

**6. Styrets arbeid i perioden**
Styret har i løpet av 2025 hatt styremøter ved behov, omtrent én gang per måned. Styret har blant annet arbeidet med større og mindre vedlikeholdsoppgaver, avtaler og hatt dialog med eiere og beboere.

Forbruket i 2025 lå over det som var forutsett. Dette fordi skifting av felles rør i forbindelse med oppussing av et bad ble dyrere enn antatt, fordi motoren på ventilasjonsvifta måtte skiftes, og på grunn av reparasjoner på heisen. Dette ble også opplyst om på forrige årsmøte. Vi har gått gjennom forbruk på vedlikehold de siste åra og justert budsjettet ut ifra gjennomsnitt forbruk.

Styret har også jobbet med å få oversikt over tilstand og tidligere vedlikehold av bygningen, og tilstand på rør og muligheter for oppgradering. Disse oversiktene vil legges fram på årsmøtet. Styret planlegger å skifte tak i løpet av 2026-2027 som tidligere informert om, og det er innhentet tilbud. Tilstanden på felles rør tilsier at det ikke er akutt å gjøre tiltak, men at levetiden er noe som må taes hensyn til. Per nå gjelder det at felles rør skiftes fortløpende samtidig med at enkelteiere pusser opp bad. Derfor er det viktig at eiere som ønsker å pusse opp badet sier fra i god tid slik at dette kan planlegges.

Etter spørsmål om å bytte leilighetsdør fra en eier undersøkte styret interessen for dette. To andre eiere meldte interesse, og styret innhentet tilbud (36 000 kr per dør), men ingen eiere valgte å benytte seg av tilbudet. Flere leiligheter rapporterte at de hadde sølvkre, og for å være på den sikre siden har vi sendt bilder til skadedyrforsikring for å utelukke skjeggkre.

Vi har fulgt opp årsmøtevedtak fra 2025 og kjøpt inn nytt sykkelstativ for å øke kapasiteten.

Vi har fornyet kontrakten med renholder Anna Kulska, og også inkludert faste vaktmesteroppgaver i kontrakten. Dugnad ble gjennomført med godt oppmøte, der vi ryddet i bakgården før 17 mai. Kirsebærtrærne og buskene ble beskjært ila sommeren. Vi har hatt problemer med at saker blir satt igjen i gangene ved bodene. Dette skjer sannsynligvis ved flytting. Vi har kjørt bort sakene som ble satt igjen og gitt beskjed til eiere, og problemet er muligens blitt mindre. Det er viktig at eiere informerer leietakere om husordensregler når de flytter inn, og ser over fellesområdene når de flytter ut.

Global Connect varslet våren 2026 at ville øke avgiften med 23 %. Vi fant ikke at de hadde hjemmel til dette i kontrakten, og etter klage innrømmet de feil og avgiften ble kun økt med KPI.

**7. Regnskap 2025**
Styret mener at årsregnskapet for 2025 gir et rettvisende bilde av sameiets økonomiske stilling per 31.12.2025.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**Driftsinntekter**
Samlede inntekter for 2025 er kr 845 640. Inntektene består i hovedsak av felleskostnader fra eiere.

**Driftskostnader:**
De samlede driftskostnadene for 2025 er kr 964 166. De største kostnadspostene er:

- Kommunale avgifter

- Forsikring
- Kabel-TV og bredbånd
- Løpende drift, serviceavtaler og vedlikehold

Kostnadsnivået vurderes som normalt for et boligselskap av denne størrelsen, og endringene fra tidligere år er i hovedsak planlagte og kontrollerte.

**Resultat**
Driftsresultatet for 2025 er kr -118 526.

**8. Budsjett 2026**

Styret har i budsjettet for 2026 lagt vekt på stabil og forutsigbar drift. Kostnadene er gjennomgått nøye, og flere poster er justert for å gjenspeile et mer normalt vedlikeholdsnivå.

Sameiet Sarpsborggt 5 budsjetterer med samlede inntekter på kr 899 777. Dette er en økning sammenlignet med tidligere år og skyldes hovedsakelig høyere felleskostnader, som igjen dekker økte priser på Kommunale avgifter, forsikring og generell drift.

De totale driftskostnadene er beregnet til kr 827 141. Det betyr at Sameiet Sarpsborggt 5 planlegger et positivt driftsresultat før finansposter.

**9. Avslutning**
Styret takker beboerne for godt samarbeid i perioden og ser frem til å fortsette det positive arbeidet i sameiet.

Styret i Sameiet Sarpsborggt 5

# Sameiet Sarpsborggt 5

# 2025

Document ID: 3bf1b94b-cf7b-42a5-8f0e-063c2d184115b

# Årsregnskap for Sameiet Sarpsborggt 5

Alle beløp i NOK

| | Note | 2025 | 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| Driftsinntekter | | 845 640 | 759 600 | 857 180 | 899 777 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | **1** | **845 640** | **759 600** | **857 180** | **899 777** |
| | | | | | |
| Lønn og personalkostnader | 2 | 61 614 | 61 614 | 61 614 | 63 896 |
| Vaktmestertjeneste | | 16 013 | 11 550 | 12 100 | 29 000 |
| Renhold | | 53 875 | 52 500 | 54 600 | 49 900 |
| Kabel-TV/Bredbånd | | 67 951 | 122 373 | 72 650 | 64 895 |
| Kommunale avgifter | | 195 557 | 180 802 | 201 700 | 202 100 |
| Strøm og nettleie | | 56 774 | 62 704 | 71 700 | 67 900 |
| Andre driftskostnader | 3 | 2 395 | 7 097 | 1 000 | 2 400 |
| Reparasjon og vedlikehold | 3 | 322 862 | 98 000 | 184 000 | 150 000 |
| Eksterne tjenester | 3 | 82 712 | 81 473 | 74 500 | 81 600 |
| Serviceavtaler | 3 | 13 842 | 19 213 | 14 000 | 14 400 |
| Forsikringer | | 73 285 | 66 918 | 72 900 | 80 700 |
| Andre kostnader | 3 | 17 286 | 12 402 | 20 600 | 20 350 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **964 166** | **776 646** | **841 364** | **827 141** |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN:** | | **-118 526** | **-17 046** | **15 816** | **72 636** |
| **DRIFTSRESULTAT:** | | **-118 526** | **-17 046** | **15 816** | **72 636** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-118 526** | **-17 046** | **15 816** | **72 636** |
| **Resultat** | | **-118 526** | **-17 046** | **15 816** | **72 636** |
| | | | | | |
| **Overført annen egenkapital** | | **-118 526** | **-17 046** | **0** | **0** |
| **SUM DISPONERT** | | **-118 526** | **-17 046** | **0** | **0** |

Document ID: 3bf1b94b-cf7b-42a5-8f0e-063c2d18415b

# Balanse

## Sameiet Sarpsborggt 5

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 183 | 20 926 |
| **Sum fordringer** | | **183** | **20 926** |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 4 | 237 103 | 336 404 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **237 287** | **357 330** |
| **SUM EIENDELER** | | **237 287** | **357 330** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| Annen egenkapital | | 213 402 | 331 927 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **213 402** | **331 927** |
| **SUM EGENKAPITAL** | **5** | **213 402** | **331 927** |
| Leverandørgjeld | | 106 | 140 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 23 779 | 25 263 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **23 885** | **25 403** |
| **SUM GJELD** | | **23 885** | **25 403** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **237 287** | **357 330** |

OSLO, /
Sameiet Sarpsborggt 5

| | | |
|---|---|---|
| Jo Torvik Bjørbekk | Torgeir Haugen | Ina Katarina Lindsetmo Trana |
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |

Document ID: 3bf1b94b-cf7b-42a5-8f0e-063c2d18415b

## Noter til årsregnskapet

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.
Foretaket drives i Oslo, Norge.

**Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.**
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

**Varige driftsmidler**
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

**Fordringer**
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

**Inntekter**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**Lønn**
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 3bf1b94b-cf7b-42a5-8f0e-063c2d18415b

## Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

| | 2025 |
|---|---|
| Fakturerte felleskostnader | 623 040 |
| Fakturert Kabel-TV/Bredbånd | 72 600 |
| Fakturert vedlikehold | 150 000 |
| **Sum driftsinntekter** | **845 640** |

## Note 2 Lønnskostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Styrehonorar | 54 000 | 54 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 7 614 | 7 614 |
| **Sum lønnskostnader** | **61 614** | **61 614** |

## Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

| | 2025 |
|---|---|
| Andre driftskostnader eiendom | 2 395 |
| **Sum andre driftskostnader** | **2 395** |

Reparasjon og vedlikehold

| | 2025 |
|---|---|
| Rep. og vedlikehold bygning | 112 639 |
| Heis andre kostnader | 61 875 |
| Oppussing av bad, søknad til plan- og bygningsetaten, utskifting av vann- og avløpsrør | 148 348 |
| **Sum reparasjon og vedlikehold** | **322 862** |

Document ID: 3bf1b94b-cf7b-42a5-8f0e-063c2d18415b

Eksterne tjenester

| | 2025 |
|---|---|
| Honorar for revisjon | 13 596 |
| Andre konsulenthonorarer | 10 768 |
| Forretningsførsel og regnskap | 48 360 |
| Tredjepartsopplysninger | 5 738 |
| Annen fremmed tjeneste | 4 250 |
| **Sum eksterne tjenester** | **82 712** |

Serviceavtaler

| | 2025 |
|---|---|
| Heis serviceavtale | 13 842 |
| **Sum serviceavtaler** | **13 842** |

Andre kostnader

| | 2025 |
|---|---|
| Lisens og systemkostnader | 6 000 |
| Kontingent | 2 017 |
| Møtekostnader - årsmøte/styremøte | 5 625 |
| Bank- og kortgebyrer | 3 111 |
| Annen kostnad | 533 |
| **Sum andre kostnader** | **17 286** |

**Note 4 Drift- og bundne midler**

| | 2025 |
|---|---|
| Driftskonto | 237 103 |
| Skattetrekkskonto | 0 |
| **Saldo per 31.12.** | **237 103** |

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekks midler med kr.0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr. 0,-

Document ID: 3bf1b94b-cf7b-42a5-8f0e-063c2d18415b

**Note 5 Egenkapital**

| | Annen EK |
|---|---|
| Saldo 01.01. | 331 927 |
| Årsresultat | -118 526 |
| **Saldo 31.12** | **213 402** |

Document ID: 3bf1b94b-cf7b-42a5-8f0e-063c2d18415b

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

**Important**: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



**SEALED**

Document ID: 3bf1b94b-cf7b-42a5-8f0e-063c2d184 15b

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

**These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.**

Document ID: 3bf1b94b-cf7b-42a5-8f0e-063c2d18415b

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i Sameiet Sarpsborggt 5

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Sarpsborggt 5

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| • Balanse per 31. desember 2025<br>• Resultatregnskap for 2025<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>• Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av

Penneo Dokumentnøkkel: M90Z0-LYIBJ-779QY-NWNC9-5SIQ2-IEHWI

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: M90Z0-LYIBJ-779QY-NWNC9-5SIQ2-IEHWI

PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

**Hans Petter Urkedal**
**Partner**
*På vegne av: BDO AS*
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2026-04-16 19:01:03 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: M90Z0-LYIBJ-779QY-NWNC9-5SIQ2-IEHWI*

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

## Anslått fordeling av lånet:

### Detaljer om fordeling av lånet

**Lånedetaljer:**

| | | |
|---|---|---|
| Renter per termin | kr | 5 985 |
| Avdrag per termin | kr | 15 292 |

| | | |
|---|---|---|
| **Terminbeløp:** | **kr** | **20 604** |
| **Gjeldsbeløp:** | **kr** | **1 080 000** |

Skjul/Vis tomme rader

NORIAN

**Notater**

**Fordeling av lån per seksjon/andel/aksje:**

| Eiendomskode | Teller | Brøk % | Renter per termin | Avdrag per termin | Totalt per termin | Andel gjeld nytt lån |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 394-1-01 | 550 | 3.54% | kr 212 | kr 541 | kr 729 | kr 38 187 |
| 394-1-02 | 620 | 3.99% | kr 239 | kr 610 | kr 821 | kr 43 047 |
| 394-1-03 | 640 | 4.11% | kr 246 | kr 629 | kr 848 | kr 44 436 |
| 394-1-04 | 620 | 3.99% | kr 239 | kr 610 | kr 821 | kr 43 047 |
| 394-1-05 | 550 | 3.54% | kr 212 | kr 541 | kr 729 | kr 38 187 |
| 394-1-06 | 570 | 3.66% | kr 219 | kr 560 | kr 755 | kr 39 576 |
| 394-1-07 | 630 | 4.05% | kr 242 | kr 619 | kr 835 | kr 43 742 |
| 394-1-08 | 650 | 4.18% | kr 250 | kr 639 | kr 861 | kr 45 130 |
| 394-1-09 | 630 | 4.05% | kr 242 | kr 619 | kr 835 | kr 43 742 |
| 394-1-10 | 570 | 3.66% | kr 219 | kr 560 | kr 755 | kr 39 576 |
| 394-1-11 | 585 | 3.76% | kr 225 | kr 575 | kr 775 | kr 40 617 |
| 394-1-12 | 645 | 4.15% | kr 248 | kr 634 | kr 854 | kr 44 783 |
| 394-1-13 | 665 | 4.28% | kr 256 | kr 654 | kr 881 | kr 46 172 |
| 394-1-14 | 645 | 4.15% | kr 248 | kr 634 | kr 854 | kr 44 783 |
| 394-1-15 | 585 | 3.76% | kr 225 | kr 575 | kr 775 | kr 40 617 |
| 394-1-16 | 595 | 3.83% | kr 229 | kr 585 | kr 788 | kr 41 311 |
| 394-1-17 | 655 | 4.21% | kr 252 | kr 644 | kr 868 | kr 45 477 |
| 394-1-18 | 675 | 4.34% | kr 260 | kr 664 | kr 894 | kr 46 866 |
| 394-1-19 | 655 | 4.21% | kr 252 | kr 644 | kr 868 | kr 45 477 |
| 394-1-20 | 595 | 3.83% | kr 229 | kr 585 | kr 788 | kr 41 311 |
| 394-1-21 | 605 | 3.89% | kr 233 | kr 595 | kr 801 | kr 42 006 |
| 394-1-22 | 665 | 4.28% | kr 256 | kr 654 | kr 881 | kr 46 172 |
| 394-1-23 | 685 | 4.40% | kr 264 | kr 673 | kr 907 | kr 47 560 |
| 394-1-24 | 665 | 4.28% | kr 256 | kr 654 | kr 881 | kr 46 172 |
| 394-1-25 | 605 | 3.89% | kr 233 | kr 595 | kr 801 | kr 42 006 |
| | **15555** | **100%** | **kr 5 985** | **kr 15 292** | **kr 20 604** | **kr 1 080 000** |

Dette er kun et anslag, og endelig beløp kan avvike fra beregningen.

April 2026

**Vedlikeholdsoversikt**

Styret har fra 2023 og framover jobbet med å få oversikt over utført vedlikehold i Sarpsborggata 5, for å best kunne vurdere behov og planlegge framtidige prosjekter. Vi har gått gjennom styrebok som sammenfatter arbeid gjort i perioden 1997-2012, tidligere styrenotater på papir, og elektroniske fakturaer så langt de er tilgjengelige (tilbake til 2017). Vi har også fått informasjon fra håndverkere som har gjort utbedringer og reparasjoner. Dette er et arbeidsdokument som kan oppdateres etterhvert.

Vi ser at spørsmålet om hvordan vedlikeholdsbehov skal finansieres har blitt diskutert tidligere, bl a i styrenotater fra 2004. Da ble opprettelse av vedlikeholdsfond, innskudd fra eiere og felles lån diskutert som muligheter. Større prosjekter har tidligere blitt finansiert via innskudd fra eierne (bl a ombygging av heisen). Vi har idag ikke noe vedlikeholdsfond, men kun en buffer på ca 200.000,- som kan brukes når behov oppstår. Dette er imidlertid ikke nok for større prosjekter som utskifting av tak og oppgradering av rør.

**Tak**

Taket er fra byggeår 1970 og er belagt med betongstein. I 2025 ble det oppdaget to hull på kanten av taket under snøfangeren på siden mot bakgården. Hullene gikk rett gjennom taket. Disse ble reparert av Franke Onsrud Blikkenslageri AS ved å legge på ny stein (men ikke ny papp). De informerte om at det er et vanlig problem at snøfangeren presser ned mot steinene og kan lage hull. De bemerket at betongsteinen og pappen ikke er av beste kvalitet. Levetid på betongstein er ca 50 år. Taket bør skiftes snart.

Taket har seks lufterør for avløpsrør, og luftehetter ble skiftet i 2005. I tillegg er det ei luke midt på taket for tilgang til ventilasjonsvifta, og to utluftingsrør fra ventilasjonen på mønet. Deksel på disse ble skiftet i 2025 for å hindre at fugler kommer inn (ei due har kommet inn i kjelleren gjennom ventilasjonen). Det danner seg kondens ved utløpet av ventilasjonsrørene fordi rørene stopper litt for lavt, derfor er det merker etter fukt på gulvet under. Dette bør ordnes når det legges nytt tak, og i tillegg bør det monteres sikringskroker for sikker tilgang til taket og ventilasjonsvifta.

**Ventilasjon**

Vifte ble reparert i 2017 pga ulyd (Bjerke ventilasjon AS). Sannsynligvis ble kulelageret skiftet da. Viftemotor ble byttet i 2025 (Gupex AS). Viftereim ble byttet samtidig og ny ledning ble trukket ned til loftet fordi den gamle var morken. Ledningen ble da trukket direkte ned gjennom kassa istedenfor via taket som tidligere.

Ventilasjonskanalene ble renset i 2025 (kr 38.750, tt-teknikk as), og da ble det rapportert at en del leiligheter har tettet igjen ventilasjonskanaler, noe som fører til dårligere ventilasjon der. Ventilasjonssystemet bør renses ca hvert 5 år.

**Elektrisk anlegg**
Hovedtavle ble byttet i 2002, men ikke alle komponenter i hovedsikringsskapet ble byttet da. I 2003 ble det innhentet tilbud på oppgradering av sikringsskapene til de enkelte leilighetene, men det er usikkert hvor mange som benyttet seg av tilbudet. Det kan være lurt å ta en gjennomgang av det elektriske anlegget og undersøke hva som må og bør oppgraderes, med tanke på brannsikkerhet og krav.

Vi har vurdert å installere timer og regulator på ventilasjonsvifta, for å bedre kunne justere ventilasjonen i bygget (estimert kostnad 20.000,- fra Gupex), men ikke prioritert dette pga usikkerhet om behovet. Dette må isåfall monteres av elektriker i hovedsikringsskapet der bryteren til vifta sitter.

Det er krav om permanent lys foran heis, derfor styres lysene på den ene siden i gangen av en bryter i styrerommet for heisen på loftet, og har samme kurs som «lys loft». Lysene på den andre siden i gangen styres av en lyssensor og bryter nederst i gangen (med kurs «lys gang»).

**Brannsikkerhet**
Brannvarslingsanlegg, røykvarslere og slokkeutstyr på fellesarealer er styrets ansvar. Derfor må styret ha rutiner for at det er regelmessig kontroll og vedlikehold av dette utstyret (https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2002-06-14-20/KAPITTEL_1#KAPITTEL_1, https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2015-12-17-1710, https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/1996-12-06-1127). Etter en gjennomgang i 2024 ble brannslokningsapparatene plassert i gangen i hver etasje og branninstruks satt i gangen ved utgangsdøra. Det er tre seriekoblede røykvarslere ved bodene og i gangen på loftet. Styret har gått gjennom brannslokningsapparater og røykvarslere én gang i året (kontrollskjema på loftsdør). Brannsikkerhet inne i leilighetene er seksjonseieres ansvar, men styret skal informere.

**Heis**
Det ble gjort en stor utbedring av heisen i 2003 pga slitasje og nye krav (kostnad på 561.918 kr). Det er gjort en rekke reparasjoner av heisen etter dette, og vedlikehold av heis har medført utgifter på ca 15.000 kr i året de siste 8 åra. I 2025 ble det installert ny heisalarm som går på 4g-nettet.

**Rør og bad**
Se eget dokument.

**Vaskerom/VVS**
Miele vaskemaskin og Electrolux tørkeskap er fra 2002. Miele vaskemaskin ble reparert i 2018, 2019 og 2020. Timere på de to tørkeskapene ble skiftet i 2023 og 2025. Vi vurderte å kjøpe nytt tørkeskap istedenfor å reparere, men kom til at reparasjon lønte seg (4700 kr for ny timer mens tilbud på nytt skap etter tilbud fra Jako lå på 48 308 kr). Schulthess vaskemaskin og tørketrommel er fra 2019. Vi vet at enkelte har vaskemaskin i leiligheten, men leilighetene er små, og vi ser fra bookinglista at fellesvaskeriet er mye brukt. Utgifter til vedlikehold av vaskerommet har ligget på ca 4000 kr i året de siste åtte åra. Betalingsløsning for vaskeriet ble i sin tid innført fordi man hadde problemer med at folk kom utenfra og brukte det. Vi har ikke hatt problemer med dette de siste åra og betalingsløsningen er ikke i bruk idag. Varmtvannsberedere ble skiftet og stengekraner montert i 2009.

**Låssystem**
Vi har inngått låsavtale med Vrio Lås og Nøkkel AS, som kan lage systemnøkler til oss (holder til i Grønlandsleiret 26).

Låssystemet vårt fra Assa Abloy har ikke samme beskyttelse som nyere systemer med hensyn til kopiering av nøkler. Pris for bytting av alle låssylindere til nytt system er 25.000,- (Tilbud fra Vrio 2025 - med forbehold om at det kan bli dyrere hvis dører må byttes/justeres), og 220,- per nøkkel. Pris for senere bestilling av systemnøkkel er 450,- (mot 700,- idag). Vi har fram til nå ikke vurdert at det er nødvendig å skifte låssystemet, fordi vi ikke har opplevd problemer. Kontrakt med Defigo for installasjon av elektronisk lås og callingsystem inngått i 2022 ble avbrutt. Etter å ha forhørt oss med andre brukere av Defigo, vurderte vi at vi ikke hadde behov for dette, og at det finnes andre løsninger som passer bedre for oss om vi skulle ønske elektronisk lås. Det ble også vurdert som dyrt (12.000 kr i året i tillegg til installasjonskostnad, mens vi betaler ca 3000 kr i året for vedlikehold av dagens lås).

Utgangsdøra er av modell N-døren fra Noractor og ble satt inn i 1991. Kabler til porttelefonen ble trukket i 1987, mens selve porttelefonene og panelet har blitt skiftet ut senere.

**Dører**
I 2010 innhentet styret tilbud på skifte av leilighetsdører som 15 stk benyttet seg av. Dørene ble betalt av de enkelte eierne. I 2025 innhentet styret et nytt tilbud etter interesse fra tre eiere. Tilbudet var på 33.472,- per dør fra ProffDoor AS, og ingen ønsket å benytte seg av tilbudet.

**Vinduer**
Vinduer ble byttet i 2024, med samme utseende som orginalt, etter dialog med Plan- og bygningsetaten (leverandør Løken trevare). 9 ble ikke byttet, 4 foran og 5 bak. De 4 på framsida er sannsynligvis alle orginale. Her er karmene blitt malt (sammen med fasaden). De 5 på baksida er blitt byttet på ulike tidspunkt, enten bare glass eller glass og ramme.
Farger - Bak: NCS S6020-G10Y, Foran: NCS S6010-G50Y

**Fasade/vegger**
Fellesområdene ble malt innvendig i 2008. Fasaden mot nord ble malt i 1996 og sannsynligvis også i 2015 samtidig med balkonger og vinduer. Fasaden mot sør ble belagt med isolasjonsplater med sto-puss og balkonger er pusset og malt i 2011. Balkongene har 90 cm høyt rekkverk, som er litt lavere enn kravet på 1 m for nye balkonger ifølge TEK17 (https://www.dibk.no/globalassets/endringshistorikk/byggteknisk-forskrift/tek--12-17_01.09.2014-31.12.2014-.pdf). Det kan vurderes å sette på et ekstra rekkverk om dette oppleves som et problem.

**Uterom**
Vi har hatt dugnad én gang i året på våren siste åra, med rimelig god deltakelse fra eiere og beboere. Vi har da fokusert på å gjøre det fint i bakgården før 17 mai, og å rydde bort hensatte ting i gangene.

Det ble kjøpt nytt sykkelstativ i 2023 og 2026 (Suveren rørmøbelfabrikk AS). Det har vært et problem med hensatte sykler som har samlet seg opp. Disse har blitt ryddet bort på dugnad. Vi ba

eiere merke sykler som er i bruk med en lapp, og fjernet og gav bort dem som ikke var merket til gjenbruk. Dette er nok noe som må gjøres med jevne mellomrom.

I 2019 ble det satt opp søppelhus med lås for å hindre rot rundt søppelkassene. I 2024 satte Oslo kommune på sin egen lås slik at de kan komme inn med egen nøkkel.

Trærne i bakgården ble beskåret av trepleier i 2021. Han anbefalte å ikke redusere høyden på det store lindetreet, men heller beskjære det slik at én topp favoriseres. Dette fordi treet vil skyte flere toppskudd om toppen kuttes, slik at toppen da blir bredere. De to frukttrærne bør beskjæres regelmessig for at de ikke skal bli for høye.

Vi hadde en periode i 2024 problemer med salg av narkotika i portrommet. Det hjalp å si fra til dem som solgte, men vi hadde også dialog med politiet som gav oss en kontaktperson vi kan kontakte om problemet skulle oppstå igjen (oskar.andreas.roa@politiet.no).

**Tilstand på rør og bad i Sarpsborggata 5, status våren 2026**

Røropplegget i bygget vårt begynner å nærme seg levetid, derfor har vi i styret jobbet med å få et overblikk over tilstanden på de felles rørene og de ulike badene, og startet å se på løsninger for en framtidig utbedring. Vi har vært i kontakt med ulike fagfolk, sett på Sintef-rapportene «Levetider for vann- og avløpsrør i bygninger»[1] og «Utbedring av avløpsrør»[2], gjennomført mailundersøkelser blant seksjonseierne, og sett på hva som er blitt gjort i sameiet tidligere.

Regler
Etter vedtektene og eierseksjonsloven[3] er vedlikehold av felles rør sameiets ansvar. Felles rør regnes da som rør som går gjennom etasjeskiller og/eller betjener flere eierseksjoner. Nødvendig utskifting av sluk nevnes ikke i vedtektene, men er etter eierseksjonsloven også sameiets ansvar.

Seksjonseier har ansvar for rør som tilhører eierseksjonen og for sitt eget bad (inkludert membran, og rens av eget sluk og avløp fram til rørstammen). Denne ansvarsfordelingen innebærer seksjonseier skal gi sameiet tilgang til leiligheten om felles rør skal utbedres, men at dette da skal varsles i rimelig tid og ikke skape unødvendig ulempe for eieren. Hvis baderom må rives for å skifte felles rør skal sameiet sette dem tilbake til brukbar stand. Se pkt. 4-1 og 4-3 i vedtektene og §32 og §33 i eierseksjonsloven for mer info.

Når man går gjennom etasjeskillet for å skifte sluk og felles rør bryter man brannskillet, og dette krever derfor søknad til Plan- og bygningsetaten. Dette koster i overkant av 30.000 kroner per prosjekt (inkludert arbeidstid til ansvarlig søker). Siden dette gebyret kommer som følge av sameiets vedlikeholdsansvar, vil dette i utgangspunktet gå inn under felleskostnader ifølge advokat Espen Kheramandi hos Huseierne. Slike utgifter skal fordeles etter sameiebrøk hvis ikke annet er spesifisert i vedtektene. Vi kan vedtektsfeste en annen fordeling, men dette krever samtykke fra alle som er berørt.

Om man ønsker å pusse opp badet
Siden badene og rørene som tilhører hver seksjon henger sammen med de felles rørene, anbefales det å se disse i sammenheng når man vurderer utbedring. I første omgang har styret bestemt at vi skal bytte felles rør og sluk når enkelteiere pusser opp badet (styrevedtak 4.3.2024). Dette for å unngå at man må rive opp relativt nye bad for å skifte felles rør senere. To bad har blitt pusset opp etter dette (505 og 402).

Hittil har vi skiftet vannrør til nye kobberrør fordi vi har vurdert det som det sikreste valget, men aluplex er en nyere rørtype som kan være et alternativ.

Siden søknad om bryting av brannskillet gjelder per prosjekt, som kan inkludere flere bad, blir det billigere om flere bad pusses opp samtidig. For å kunne planlegge og budsjettere riktig, er det viktig at styret varsles i god tid på forhånd før seksjonseiere pusser opp badet. Det er også nedfelt i pkt. 4-5(3) i vedtektene at man skal be om godkjenning før man gjør endringer som berører det felles tekniske anlegg (slik som rør). Erfaringen fra de to badene som er pusset opp viser at det er en fordel med en felles befaring med styreleder og prosjektleder i de berørte leilighetene før prosjektet settes igang.

---

[1] https://www.sintef.no/publikasjoner/publikasjon/1932273/
[2] https://www.sintef.no/publikasjoner/publikasjon/1477163/
[3] https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65

## Tilstand på bad og rør

Ut ifra svarene vi har mottatt på e-post er det veldig varierende når de ulike badene er blitt pusset opp, og hva som da har blitt gjort (Tabell 1). I tabellen er leilighetene gruppert etter stamme, dvs de som ligger over hverandre.

**Tabell 1:** Tilstand på bad, rør og sluk. Eiere merket med grønn ønsker å pusse opp. Fargene rød, gul og grønn indikerer om rør og sluk er byttet eller ikke.

| Eier | Leil. | Oppussing av bad | Rør | Dusjsluk |
|---|---|---|---|---|
| Pia Kjøs Utengen | 501 | 2003 | | |
| Christian & Madeleine Strand | 401 | 2003 | | |
| Bente Rødal | 301 | orginalt/eldre | | |
| Fathia Mahmoud Farah | 201 | | | |
| Gabriel Samuelsson | 101 | | | Ikke spor av slukbytte i kjeller |
| Ina K. Lindsetmo Trana | 502 | orginalt/eldre | | |
| Trine Linskov | 402 | 2025 | Nye rør og sluk | |
| Helene Eklund | 302 | | | |
| Hans Berg | 202 | orginalt/eldre | | |
| Karoline Systad | 102 | | | Ikke spor av slukbytte i kjeller |
| Hildegunn Waarnes Barthel | 503 | 2010 | | |
| Siri Maria-Angelica Sættem | 403 | | | |
| Astrid Marina Linea Lager | 303 | | | |
| Seline Winsnes Hepsø | 203 | | | Kun byttet klemring |
| Eline Næverdal | 103 | 2022 | | Rør fra sluk ikke byttet gj. etasjeskille |
| Rune Kristiansen | 504 | 2009 | | |
| Henning Krohg Stabell | 404 | 2016 | | |
| Nina Nordahl | 304 | 2016 | | |
| Jo Torvik Bjørbekk | 204 | 2014 | Ikke byttet gj. etasjeskille | Kun byttet klemring |
| Kari Amlie | 104 | 2009 | | |
| Snorre Mathiesen | 505 | 2024 | Nye rør og sluk | |
| Mikkel Venstad | 405 | 2009 | | |
| Torgeir Haugen | 305 | | Byttet gj etasjeskille oppover, men ikke nedover | |
| Gro Rimstad | 205 | minst 40 år siden | | |
| Tony Milinkovic | 105 | 2004 | | Ikke spor av slukbytte i kjeller |

## *Sluk og gulv*

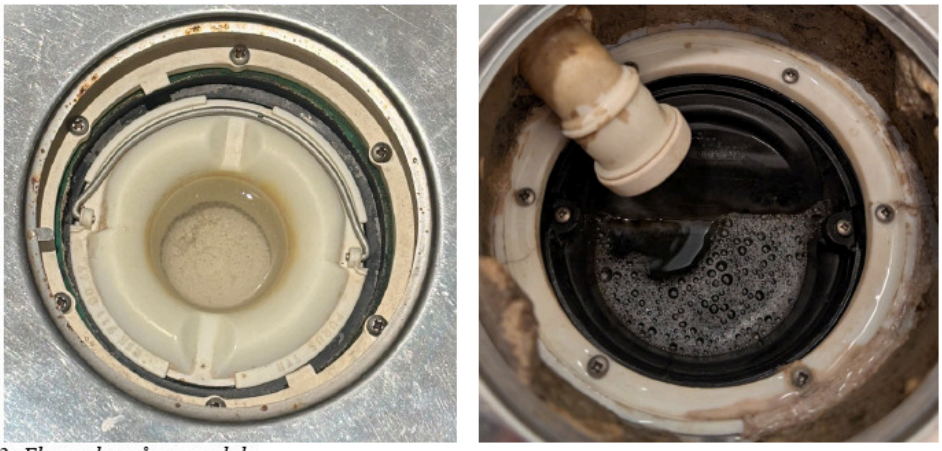
13 eiere oppgir at de har gamle sluk (eller kun byttet klemring). De gamle slukene har en klemring av en type som ikke er godkjent idag. To stykker oppgir at de har fornyet denne før de har lagt ny membran, men beholdt det gamle sluket under. 11 oppgir at de har nye sluk. 1 har ikke svart, men har sannsynligvis gammel sluk siden det ikke er spor av slukbytte i kjeller.

På 80-tallet ble det oppdaget fuktutslag på veggene i trappeoppgangen, som vi fortsatt ser idag. I 1989 bestilte sameiet en ingeniørrapport for å undersøke årsaken. Rapporten finner at de orginale badene mangler membran og at oppsprekkinger i betongen rundt de gamle slukene kan lede vann ut mot gangveggen. Dette skjer når det ligger vann i sluket som går over slukkanten. Som strakstiltak anbefales derfor å rense sluket skikkelig (rørlegger anbefaler en slik rens minst en gang i året). Som langsiktig tiltak anbefales å legge membran/totalrenovere badet. Fagmann fra Polygon undersøkte vannskader i 5. etasje i 2024 mente at skaden kom som følge av utette bad og gamle sluk i to leiligheter. Badet i leilighet 505 ble renovert som følge av dette, mens 501 ble bedt om å rense dusjsluket.

Dusjkabinett er én løsning som hindrer vann på gulv uten membran, men en utfordring med dette er at man har vanskeligere tilgang for å rense sluket. 12 stykker oppgir at de har gulv med membran, mens tre stykker oppgir at de har eldre gulv eller er usikre på membran.



*Bilde 1: Opprinnelig sluk til venstre, og sluk der det er satt på ny klemring og membran til høyre.*



*Bilde 2: Eksempler på nyere sluk.*

*Vann- og avløpsrør*

Hos oss er det fem rørstammer med vannrør og seks for avløp som går oppover gjennom etasjene. Den ekstra stammen med avløpsrør kommer av at leilighetene i midten har avløp for kjøkken og bad i separate stammer.

Kun de to leilighetene som er pusset opp etter 2024 vet vi har skiftet både felles rør ned til leiligheten under, og sluk. Enkelte leiligheter har skiftet deler av de felles rørene uten å gå gjennom etasjeskiller, men de fleste har nok beholdt de opprinnelige vann- og avløpsrørene. Mange leiligheter har dekket til rørene med kasser, og det kan derfor være vanskelig å observere tilstand. Det er idag krav om at det skal være tilgang til rørene gjennom luke om de er bygd inn i kasse.

Enkelte eiere oppgir at det er rustutslag på avløpsrørene. Rust kan oppstå på overflaten på grunn av fukt i rommet, men kan også komme av små hull i røret. Slike hull kan tyde på at røret nærmer seg levetid, men kan også komme av urenheter i metallet. Levetid på avløpsrør er 66-156 år (median 120) for rør som går fra avløp/wc og 38-65 år (median 55) for rør som går fra kjøkken, og 59-109 år (median 82) for rør som er felles. Som man ser er det ganske stor variasjon i levetid, og det vil variere i forhold til bruk og kvaliteten på rørene som er ulik for ulike tidsperioder.

Siden 2017 har det vært to tilfeller av lekkasjer fra vannrør. I 2017 ble årsaken sporet til en mutter som var løs, som da ble strammet til, mens i 2024 ble det oppdaget en vannlekkasje i kjelleren som ble sporet til en sprekk i et vannrør i leiligheten over. Her kan frost eller kulde være en årsak siden det er en ventil i veggen i kjelleren rett ved der røret går ned fra taket. Disse lekkasjene kommer altså ikke av korrosjon, og sier derfor lite om den generelle tilstanden på rørene. Sintef finner at varmtvannsrør har en levetid på 71−167 år (median 93 år) mens kaldtvannsrør har en levetid på 90−200 år (median 148 år). De understreker samtidig at det er vanskelig å gi en generell best før-dato fordi variasjonen er stor.

Muligheter for utbedringer

Kort sagt finnes det to ulike løsninger for å skifte rør. Man kan bytte rørene, eller fornye rørene med strømpe. Rørfornying med strømpe er mindre inngripende. Samtidig kan det bare gjøres på avløpsrør (ikke vannrør) og det gir ikke en godkjent løsning for gamle sluk. Levetid for nye avløpsrør er minimum 50 år, mens levetid for rør fornyet med strømpe er minimum 30 år.

Hvis badene har gammelt sluk, anbefaler Sintef å skifte rørene heller enn rørfornying som løsning. Grunnen til dette er at skifting av sluk medfører større arbeider, slik som pigging, bryting av membran og brannskille, som gjør at det da er like greit å bytte ut de felles rørene. Forskjellige konsulenter vi har snakket med anbefaler også dette (Raymond Nilsen fra OBOS prosjekt og Jon Anders Bakke hos OPAK). Om vi velger rørfornying som løsning, anbefaler Frode Berntzen fra Olimb at gamle sluk skiftes samtidig med at bad pusses opp. Det finnes en innsats med adapter som kan settes ned i gamle sluk og senere kobles til gulv med membran, men denne er ikke Sintef-godkjent. Konsulenter og rørleggere vi har snakket med sier at det kan gå an å skifte gamle rør uten å samtidig bryte membran, men det kommer an på hvordan badet er bygd (Jon Anders Bakke hos OPAK, Frank Evensen hos Ringside Rørleggerbedrift, Ahmed Saidali hos Rørlegger Teknikk).

Hvis skifting av rør velges som løsning, kan vi velge å fortsette å ta det leilighet for leilighet slik som nå, vi kan samle flere leiligheter i et større prosjekt, eller vi kan ta alle leiligheter som ikke har nye sluk/rør. Fordelene med å ta flere leiligheter om gangen er at prisen blir lavere per leilighet, og at det er enklere å skifte rør i leiligheter som deler rørstamme samtidig.

Prisestimat for rørfornying fra Olimb ligger på 1.526.209 kroner for hele bygget. Det er tatt forbehold om at ekstra arbeid kan påløpe bl.a. for å komme til rørene i leiligheter der de er vanskelig tilgjengelige.

Basert på de to badene der sameiet har skiftet rør de siste åra kan vi lage et grovt estimat på at skifting av rør i de 23 gjenstående badene vi koste mellom 757.207 og 1.949.504 kroner. Det høyeste anslaget er basert på et bad der murer og snekker måtte gjøre ekstraarbeid fordi sluket måtte flyttes fra der det ble plassert opprinnelig. Det andre badet var mer «rett fram» og ligger i 5 etasje der rørene kun går nedover. Derfor er prisforskjellen ganske stor, og det virker sannsynlig at kostnaden vil ligge et sted mellom.

Konklusjon

To bad er allerede totalrenovert med nye sluk og rør så da står vi igjen med 23 bad. Av disse har 9 nytt sluk, mens 13-14 har gammelt sluk.

For bad som har beholdt gammel sluk virker utskifting som den beste langsiktige løsningen, siden rørfornying ikke gir noen godkjent løsning for sluk.

For bad som har skiftet sluk kan det være mulig å skifte rørene gjennom etasjeskiller uten å rive opp gulv, men må undersøkes nærmere for de aktuelle badene.

# Protokoll for ordinært årsmøte 2026
# i Sameiet Sarpsborggt 5 org.nr. 975600963

| | |
|---|---|
| Møtedato: | mandag, 4. mai 2026 |
| Møtetidspunkt: | Klokken 17:00 |
| Møtested: | Ecit Norian, Stortingsgata 2 |
| Tilstede fra forretningsfører: | Jeanine Tysland |
| Møtet ble åpnet av: | Jeanine Tysland |

**1. Konstituering**

**1.1. Valg av møteleder**
Som møteleder ble Jeanine Tysland foreslått.
**Vedtak:** Godkjent

**1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne**
Som protokollfører ble Jeanine Tysland foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Karoline Systad foreslått.
**Vedtak**: Godkjent

**1.3. Registrering av stemmeberettigede**
7 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 7 stemmer
**Vedtak:** Godkjent

**1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet**
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
**Vedtak:** Godkjent

---

**2. Styrets årsrapport for 2025**
Styrets årsrapport for 2025 ble gjennomgått og tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering.

---

**3. Årsregnskap for 2025**
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

**Vedtak:** Godkjent

---

**4. Budsjett for 2026**
Styret orienterte om budsjettet for 2026. Det ble foreslått tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering

---



Document ID: 42f5c923-0a79-4b62-96f4-aaaee830aad0

## 5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 56 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

**Vedtak:** Godkjent

## 6. Valg av tillitsvalgte

**Styret har i siste styreperiode bestått av:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Jo Torvik Bjørbekk | På valg: 2026 |
| Styremedlem | Ina Katarina Lindsetmo Trana | På valg: 2027 |
| Styremedlem | Torgeir Haugen | På valg: 2026 |
| Varamedlem | Karoline Systad | På valg: 2026 |

Valg:
Karoline Systad ble valgt til styreleder for ett år ved akklamasjon.
Eline Næverdal ble valgt til styremedlem for ett år, ved akklamasjon.
Jo Torvik Bjørbekk ble valgt til varamedlem for ett år, ved akklamasjon.

**Etter valget har styret følgende sammensetting:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Karoline Systad | På valg: 2027 |
| Styremedlem: | Ina Katarina Lindsetmo Trana | På valg: 2027 |
| Styremedlem: | Eline Næverdal | På valg: 2027 |
| Varamedlem: | Jo torvik Bjørbekk | På valg: 2027 |

**Vedtak:** Godkjent

## 7. Innkomne saker

### 7.1 Finansiering av skifting av tak

Forslagsstiller: styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Siden taket er over antatt levetid, og det tidligere er oppdaget hull som kun er midlertidig reparert, planlegger styret å skifte taket i løpet av 2026-2027 som informert om på forrige årsmøte. Styret har innhentet tilbud og ut ifra dette estimert kostnaden for å skifte taket til 1 080 000 kroner.



Document ID: 42f5c923-0a79-4b62-96f4-aaaee830aad0

Sameiet kan finansiere prosjektet med *innskudd* fra seksjonseierne eller ***felles lån***. Lånet kan nedbetales som annuitetslån ved at avdrag og renter legges til som en fast sum i felleskostnadene. I tillegg kan vi opprette en *IN-ordning* der enkelteiere kan velge å betale ned sin del av lånet tidligere og dermed slippe rentekostnader.

Felles lån er relativt dyrere for sameier enn borettslag fordi vi ikke har sikkerhet i bygningen. Fordelen med lån er at kostnaden blir spredt over tid, og over flere eiere hvis noen selger leiligheten. IN-ordning tilbys kun av banker om man kan ta pant i bygningen, som ikke er mulig i sameier, men Norian kan etablere en administrativ IN-ordning. Dette betyr at man juridisk sett er ansvarlig for lånet selv om man har betalt ned sin del. Det innebærer også en administrasjonskostnad.

Betingelser:
- Innskudd: Kr 38 178 – 47 560 per eier (fordeles etter brøk).

- Lån fra DNB: Etableringsgebyr på 7 500 kr. Rente på 6,65 %. Termingebyr 70 kr. Total nominell rentekostnad ved annuitetslån 192 000 kr. Nedbetalingstid 5 år. Se vedlegg «Anslått fordeling av lånet» lenger ned i innkallingen.

- IN-ordning: Opprettelse 15 000 kr. Årlig avregning 8 500 kr. 2 500 kr per innfrielse.

Styrets innstilling:
- Vi vil først stemme over om vi ønsker å innskudd eller felles lån.
- Hvis felles lån blir valgt vil vi deretter stemme over om vi vil ha IN-ordning eller ikke.

**Vedtak:** Det ble vedtatt, med 6/7 stemmer, at seksjonseierne skal finansiere skifting av tak med innskudd fordelt etter brøk.

---

### 7.2 «Vedlikeholdsoversikt» og «Tilstand på rør og bad» – til orientering

Forslagsstiller: styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se vedlegg i innkallingen.

**Vedtak:** Tatt til orientering

---

---

Document ID: 42f5c923-0a79-4b62-96f4-aaaee830aad0

Møtet ble avsluttet klokken 18:00. Protokollen godkjennes av undertegnede:

| **Møteleder:** | **Protokollvitne:** |
| --- | --- |
| Navn: Jeanine Tysland | Navn: Karoline Systad |

Document ID: 42f5c923-0a79-4b62-96f4-aaaee830aad0

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

**Important**: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



**SEALED**

Document ID: 42f5c923-0a79-4b62-96f4-aaaee830aad0

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

**These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.**

2026-05-04 16:17:21 UTC+00:00

**Karoline Lunde Systad**

bankID

NO BankID - 9578-5993-4-3743154

2026-05-04 16:19:05 UTC+00:00

**Jeanine Angelique Tysland**



9e5c060e-4beb-4455-901a-90177971ad14

Document ID: 42f5c923-0a79-4b62-96f4-aaaee830aad0

**V E D T E K T E R**

**for**

# SAMEIET SARPSBORGGT 5

(org.nr. 975 600 963)

Vedtatt på årsmøte 09.10.2019 og 07.05.2024
i medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
av 16. juni 2017 nr. 65.

## 1. Sameiets navn, organisering, formål og sameiebrøk

### 1-1 Navn
Sameiets navn er Sameiet Sarpsborggt 5.

### 1-2 Organisering og formål
Sameiet består av 25 boligseksjoner på eiendommen gnr. 22, bnr. 164 i Oslo kommune.

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt én eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

### 1-3 Sameiebrøk
Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med de begrensninger som følger av disse vedtekter, sameieforholdet og eierseksjonsloven.

(2) Etter krav fra offentlig myndighet (Oslo Helseråds krav om beboelse av enslig person) inneholdt sameiets opprinnelige vedtekter en bestemmelse om at hver seksjon kun kan beboes av 1 – én – person. Sameiet har ved vedtak på årsmøte den 09.10.2019 endret denne begrensningen til at hver seksjon kan beboes av inntil 2 – to – personer.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

(4) Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(5) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en

seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

### 3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

(4) Vedvarende korttidsutleie av egen boligseksjon som ledd i næringsvirksomhet er i strid med bruksenhetens fastsatte formål og ikke tillatt.

(5) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

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

### 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for eiendommen etter vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og andre brukere av eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

(2) Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## 4. Vedlikehold, utskifting og endringer

### 4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker og innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.

i) vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen

(2) Seksjonseier er ansvarlig for utskifting av vinduer og balkongdører.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

(6) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(7) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette er i forskriftsmessig stand.

(8) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten ligger på sameiet etter punkt 4-3 nedenfor.

(9) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(10) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

(12) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

**4-2 Seksjonseiers erstatningsansvar**
(1) En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter punkt 4-1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. 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.

**4-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier, jf. punkt 4-1. Dette omfatter slikt som bygninger, tak, fellesrom, utearealer, felles anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(5) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

(6) Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

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

**4-4 Sameiets erstatningsansvar**
Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

**4-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner**
(1) Endringer og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal (for eksempel skifting av vinduer og balkongdører), krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(3) Innenfor sin seksjon må den enkelte seksjonseier ikke foreta bygningsmessige arbeider som berører byggets tekniske anlegg eller konstruksjon, uten at planene på forhånd er forelagt for og skriftlig godkjent av sameiets styre. Eventuelle kostnader til faglig vurdering dekkes av seksjonseier.

**4-6 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring**
(1) Ved skader som skyldes seksjonseiers uaktsomhet eller manglende oppfølging av vedlikeholdsplikten etter punkt 4-1, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

## 5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

**5-1 Felleskostnader**
(1) Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

(2) Sameiets felleskostnader fordeles med 1/25 del av de samlede utgifter på hver seksjon. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av sameiets vedtekter, jf. eierseksjonsloven § 29.

**5-2 Betaling av felleskostnader**
(1) Sameiets styre skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets felles forpliktelser.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(3) Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Slike midler innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

**5-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

**5-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser**
(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

Det lovbestemte pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

(2) Til sikkerhet for seksjonseiernes felles forpliktelser, forbeholder sameiet seg i tillegg panterett i hver seksjon kr. 15000,- kroner – femten tusen – Prioritet etter 90% av den til enhver tid gjeldende lånetakst, avgitt av en av forsikringsselskap/ banker godkjente takstmann. Pantesikringen tinglyst på den enkelte seksjon for sameiers regning.

## 6. Mislighold, pålegg om salg og fravikelse

**6-1 Mislighold**
(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør et mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

(2) Unnlatelse av å betale seksjonseiers andel av sameiets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. vedtektenes punkt 7-2.

**6-2 Pålegg om salg**
(1) Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

**6-3 Fravikelse**
Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Styret og dets vedtak

**7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**
(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to andre medlemmer, med ett varamedlem. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom årsmøtet ikke har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

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

**7-4 Taushetsplikt**
Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

**7-5 Styrets beslutningsmyndighet**
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**7-6 Inhabilitet**
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**7-7 Styrets representasjonsadgang**
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot

utbygger dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

## 8. Forretningsfører, regnskapsførsel og revisjon

### 8-1 Forretningsfører
Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

### 8-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

## 9. Årsmøtet

### 9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

### 9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 10-2 (1).

### 9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

**9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

**9-6 Møteledelse og protokoll**
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

**9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

**9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) 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.

**9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

**9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av vedtektenes punkt 5.

**9-12 Inhabilitet**
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

**10. Forholdet til eierseksjonsloven**
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

# HUSORDNINGSREGLER

# FOR

# SARPSBORGGATE 5 SAMEIE

Her enkelt eier av leilighetene – andelseier i gården – er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Vær oppmerksom på at husordensreglene skal sikre eieren orden, ro og hygge i hjemmene. Enhver eier plikter derfor å utvise hensynsfullhet, forsiktighet og omtanke med hensyn til gårdens og leilighetenes benyttelse. Dette også for å bevare verdiene.

## YTRE ORDEN

## OG ORDENSREGLER FOR FELLESROM.

### § 1.

Søppel og avfall må ikke henlegges på eiendommens område. Alt søppel skal pakkes godt inn før det legges i søppelkassen.

Det er strengt forbudt å legge aske, brennende ting (f. eks. sigarettstumper ) og sterkt brennbart avfall i posene. Det er forbudt å sette søppel utenfor søppelkassene. Større avfall, større pappesker o. l. som ikke går i søppelkassen må vedkommende selv være ansvarlig for å bringe bort.

### § 2.

Det er ikke tillatt å legge ut på gårdplass eller plener mat, avfall, brød e. l . Beplantninger må skånes. Det må påses at barn holder seg utenfor disse. Styret har adgang til å ta opp spørsmålet om husdyrholdsbegrensing og tillatelse.

### § 3.

Sykler , ski, m.v. ikke settes i trapp eller korridorer, men kun på steder hvor plassen er anvist. Slik anvisning vil styret sørge for.

Trappeoppganger må ikke belemres med uvedkommende gjenstander. Det er forbudt å oppheve ildsfarlige gjenstander eller væsker i kjeller og loftsbodene.

Eier av husdyr må påse at disse ikke griser til huset eller tilliggende område av eiendommen.

### § 4.

Leilighetsinnehaverne sørger selv for renhold og orden i trapper, trappeavsatser, inngangsparti, heis og fellesrom etter en ukentlig turnusordning som oppsettes av forretningsføreren. Leilighetsinnehaverne i 5. etasje har ansvaret for orden og renhold av trappen fra 5. etasje til løftet og avsatsen og trappen ned til 4. etasje, leilighetsinnehaverne i 4.

etasje har ansvaret for orden og renhold av avsatsen og trappen ned til 3. etasje og slik fortsatt. Leilighetsinnehaverne i 1. etasje har ansvar for renholdet i inngangspartiet, kjellernedgangen med avsats og heisen. Rengjøring og orden av fellesrom i kjeller (utenom vaskeriet) besørges i tur av leilighetsinnehaverne etter oppsett fra forretningsføreren.

§ 5.

Vaskerom benyttes etter tur av eierne etter den på  forhånd oppsatte vaskeliste. Eierne må ikke benytte vaskerommet utenfor sin tur til fortrengsel for dem som har vaskedag. Vaskerommet og maskiner skal nøye rengjøres av vedkommende eier etter avbenyttelsen. Under vask og tørking må vaskerom holdes lukket. Lufting må kun foretas gjennom ventiler og vindu.

Instruks for bruk av vaskeanlegget må nøye følges. Vasketøyet må tas ned så tidlig at det ikke er i veien for eller hindrer nester eier som står for tur til opphenging av tøy.

§ 6.

Banking og lufting av møbler, tøy, tepper, matter, sengeklær o. l. må kun foregå i tiden 08.00. –10.00. , og mandag, onsdag, og fredag også i tiden kl. 18.00. – 20.00. I vintermånedene, november – februar kan banking og lufting skje i tiden kl. 08.00. – 18.00.

Tørking eller risting av tøy, tepper, filleryer, sengeklær og lignende må ikke skje på/fra balkonger eller verandaer, i trappeoppganger eller korridorene.

Skopussing må ikke finne sted i korridorer eller trappeoppganger.

§ 7.

Lek og støy må ikke finne sted i trappene eller kjellergangene. Enhver plikter å hindre at noen tilsmusser vegger og dører. Utgangsdøren skal være låst til enhver tid. Alle som passerer inn og ut plikter å påse at døren blir låst.

Utlufting fra leilighetene er ikke tillatt gjennom trappeoppgangene og korridorene.

INDRE ORDEN

§ 8.

Om natten mellom kl. 23.00. og kl. 07.00. skal det være ro i leilighetene, trappeoppganger og korridorer.

Styret forbeholder seg å sette andre tidsfrister eller innskrenkninger hvor det finnes påskrevet av hensyn til eierne.

§ 9.

Oppståtte skader og mangler som eierne ikke selv kan rette uten gårdens medvirkning må straks meldes til styret.

Eierne plikter rengjøre den til leiligheten hørende balkong eller terrasse som om vinteren også må ryddes for snø.

Uvedkommende gjenstander må ikke kastes i klosettet, og det er forbudt å bruke annet en klosettpapir.

Ved vanning av blomsterkasser må det påses at vannet ikke renner på terrassen nedunder.

§ 10.

Hvis klosett, kraner eller røropplegg suser skal leilighetsneveren omgående rette dette for egen regning. Oppstår det during i en vannkran, skal den ikke benyttes før skaden er utbedret.

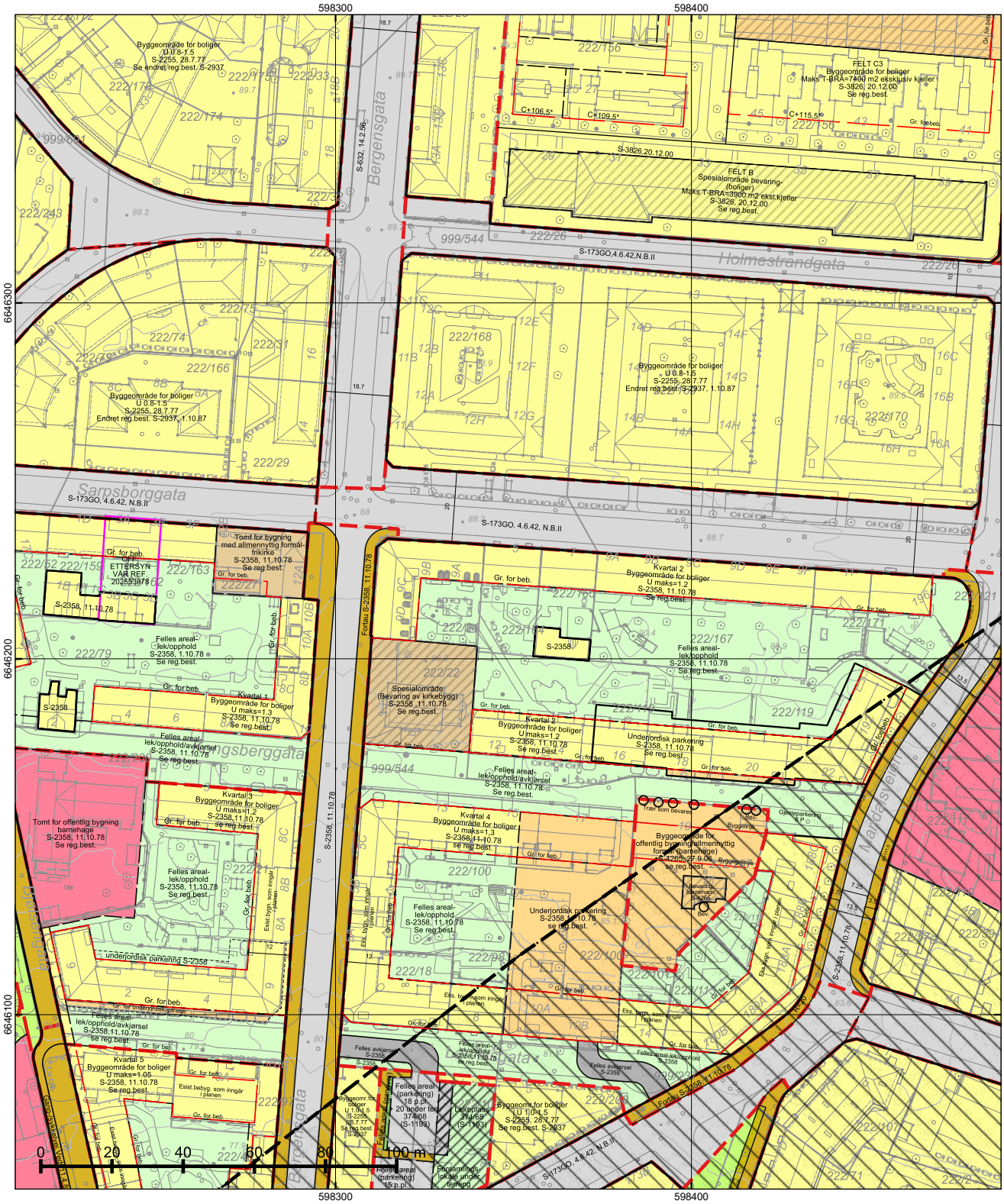
Man plikter å ta godt vare på nøklene. Hvis fellesnøkler blir borte, skal der meldes fra til styret.

§ 11.

Den henstilles for øvrig til eierne at de til enhver tid og på enhver måte opptrer så hensynsfyllt som mulig overfor hverandre, så et godt forhold alltid kan herske blant gårdens beboere.

Oslo, den

Ivar Elstad Jørgen Brøymer Thor Amile




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

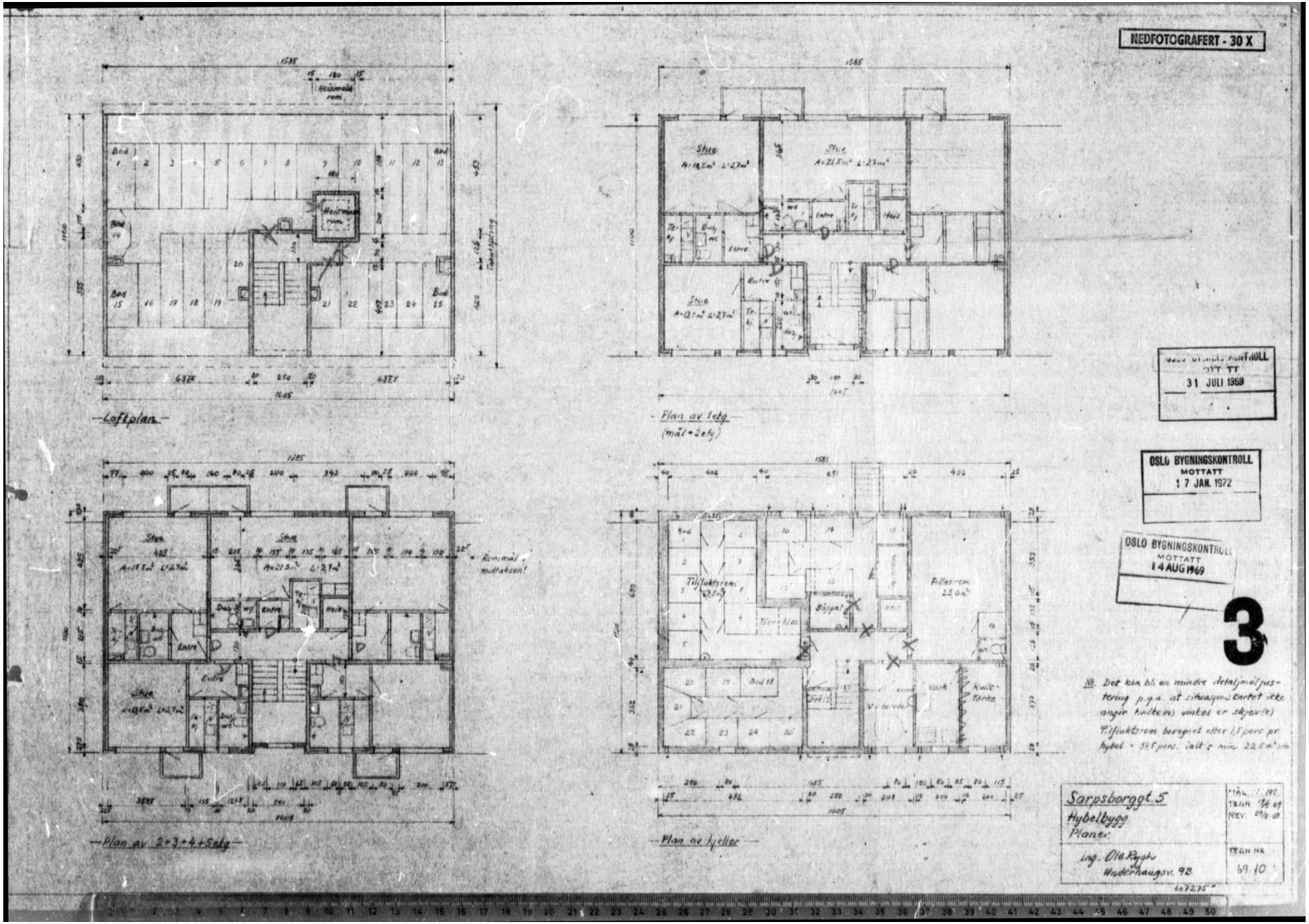
## Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 163754/ 86540867
Deres ref.:
Adresse: Sarpsborggata 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/164

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

Se tegnforklaring på eget ark


NEDFOTOGRAFERT - 30 X
Loftplan
Plan av 1 etg
(mål = 2 etg)
Plan av 2+3+4 Etg
Plan av kjeller
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
31 JULI 1969
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 JAN. 1972
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
14 AUG 1969
3
NB. Det kan bli en mindre detaljmaljustering p.g.a. at situasjonskartet ikke angir hvilke(n) vinkel er skjev(e)
Tilfluktsrom beregnet etter 1,5 pers pr. hybel = 32,5 pers. ialt = min. 22,5 m²
Sarpsborggt. 5
Hybelbygg
Planer
ing. Ole Rygh
Underhaugsv. 98
MÅL 1:100
TEGN 1/6 69
REV. 29/8 69
TEGN NR.
69.10

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT HELGA JULIANA VILHELMSDOTTIR
Toftes gate 32
0556 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 09.08.2024 |
|---|---|---|---|
| | 202453581 - 5<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Tone Firing | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | SARPSBORGGATA 5 | Eiendom: | 222/164/0/0 |
| Tiltakshaver: | SNORRE SMARI MATHIESEN | Søker: | ARKITEKT HELGA JULIANA VILHELMSDOTTIR |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

## Ferdigattest - Sarpsborggata 5

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for skifte av sluk, mottatt 05.08.2024.**

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

## Godkjente tegninger og kart

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202453581** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plan | E-1 | | 1/7 |

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

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

Vennlig hilsen

***Tone Firing - saksbehandler***
***Sophie Sterud - enhetsleder***

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
SNORRE SMARI MATHIESEN, SARPSBORGGATA 5, 0468 OSLO

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT HELGA JULIANA VILHELMSDOTTIR
Toftes gate 32
0556 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 27.05.2025 |
|---|---|---|---|
| Helga Juliana Vilhelmsdottir | 202550732 - 5<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Nils-Bjørnar Flatlandsmo | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | SARPSBORGGATA 5 | Eiendom: | 222/164/0/0 |
| Tiltakshaver: | TRINE LINSKOV | Søker: | ARKITEKT HELGA JULIANA VILHELMSDOTTIR |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

## Ferdigattest – Sarpsborggata 5

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bytte av sluk som medfører brudd i brannskille, mottatt 20.05.2025.**

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

## Godkjente tegning

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202550732 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plantegning | | | 1/5 |

## Klagefristen er tre uker

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

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

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

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

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

Vennlig hilsen

***Nils-Bjørnar Flatlandsmo - saksbehandler***
***Sophie Sterud - enhetsleder***

enhet 3-ukers byggesaker
Kopi til:
TRINE LINSKOV, Sarpsborggata 5, 0468 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 18 OSLO 5 ☎ 60 50 60
GH/KS

**KOPI**

Oslo, den 28. mai 1979

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Sarpsborggata 5, Oslo 4

Journalnr.
69/1572

Avsluttende synsforretning

Arbeidets art
Nybygg

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Lars Nordby Entreprenörforretning A/S, Underhaugsveien 9 B, Oslo 3

Byggemelder
Ing. Ole Rygh, Underhaugsveien 9 B, Oslo 3

Ansvarshavende
Lars Nordby Underhaugsveien 9 B, Oslo 3

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

G. Heber

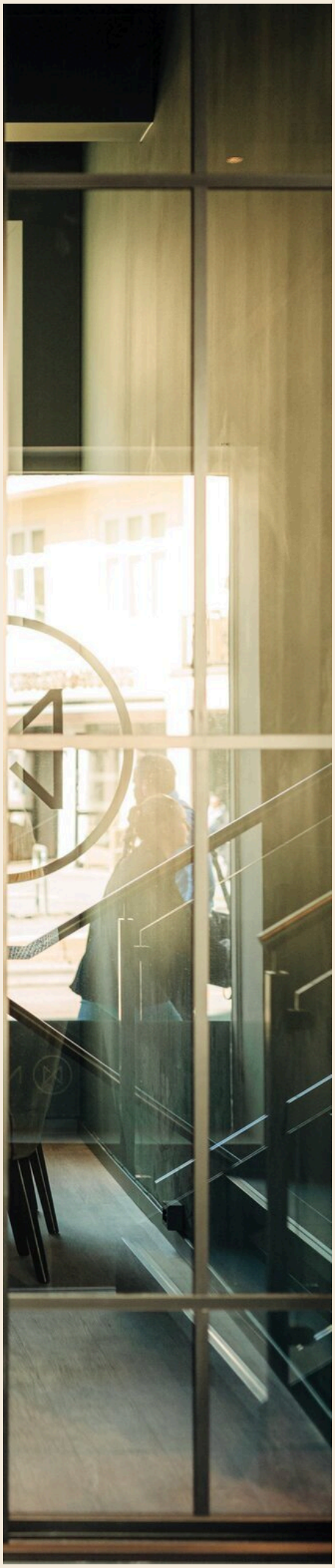
*Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pst. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.*

Velkommen til

# Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

**4. TV, radio og musikkanlegg**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. Baderomsinnredning/Utstyr**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

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

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

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. Lyskilder**
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0481/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sarpsborggata 5 0468 OSLO
Matrikkel: Gnr 222, bnr 164, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

**Budgiver**

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:


## Jonas Johansson Dahlén

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