

Sarpsborggata 14D



Velkommen til

Sarpsborggata 14D



Salgsoppgaven produsert 24. september 2025

Sagene - Torshov

Unik og eksklusiv toppleilighet med stor hems, takhøyde på 5,4m og gjennomgående pusset opp i 2017/2018

Prisantydning	6 300 000,-
Fellesgjeld	164 606,-
Omkostninger	162 950,-
Totalpris	6 627 556,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 932,-
BRA-i	63 kvm
Totalt BRA	71 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1917
Ansvarlig megler	Martin Ruud
Telefon	414 08 858
E-post	m.ruud@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Meget lys og lekker toppleilighet over to plan med etterspurt beliggenhet. Leiligheten ligger usjenert til i byggets 4. og 5. etasje med en god og gjennomgående planløsning. Hovedplanet består av av romslig entré, bad, kjøkken og stue med takhøyde 5,44 m, samt soverom. I toppetasjen finner du romslig loftstue og garderobe/hjemmekontor.

- Høy standard
- Takhøyde i stue på hele 5,44 m
- Grønn og hyggelig indre gårdsrom
- Kjøkkeninnredning fra Kvik, med integrerte hvitevarer fra Siemen
- Innvendig har leiligheten et moderne og harmonisk fargevalg, lekkert enstavs parkettgulv, samt høy standard på innredninger og utstyr
- Gjennomgående planløsning med et nydelig lysinnslipp
- Snekkertilpasset garderober
- Kjellerbod på 8 kvm

Arealer og innhold

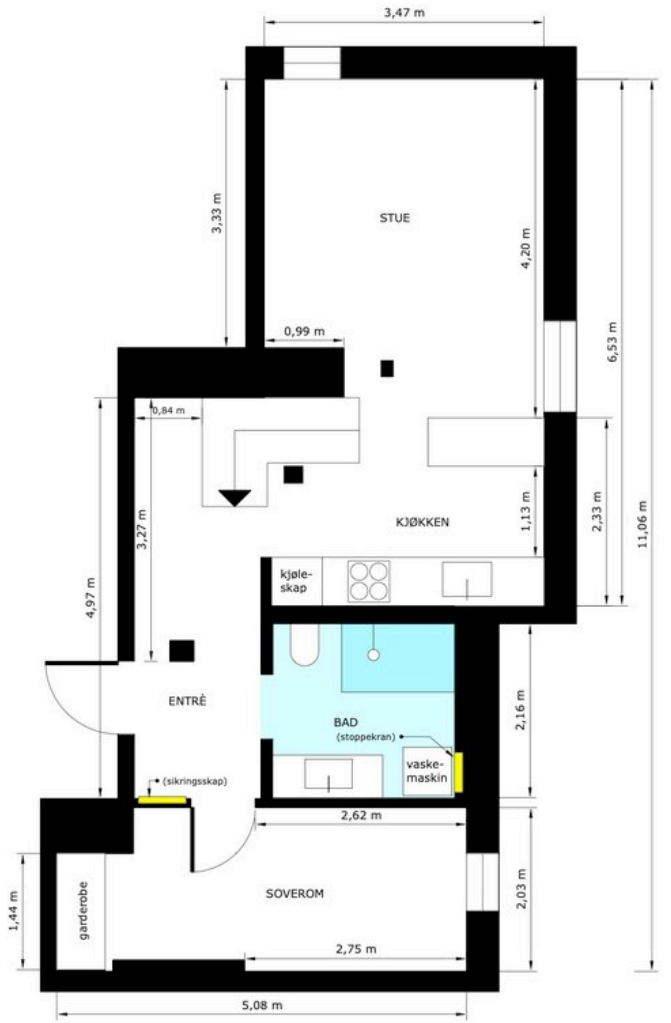
BRA-i:	63 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	71 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 46 kvm.

5. etasje:
BRA-i: 17 kvm. Loftstue og trapperom.
Total BRA: 17 kvm.

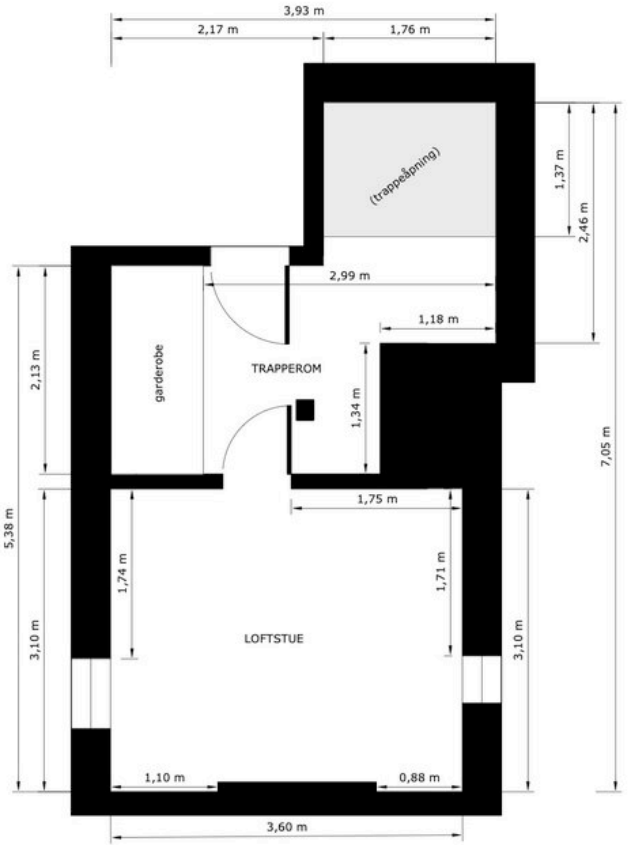
Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 8 kvm.



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning 4. etg

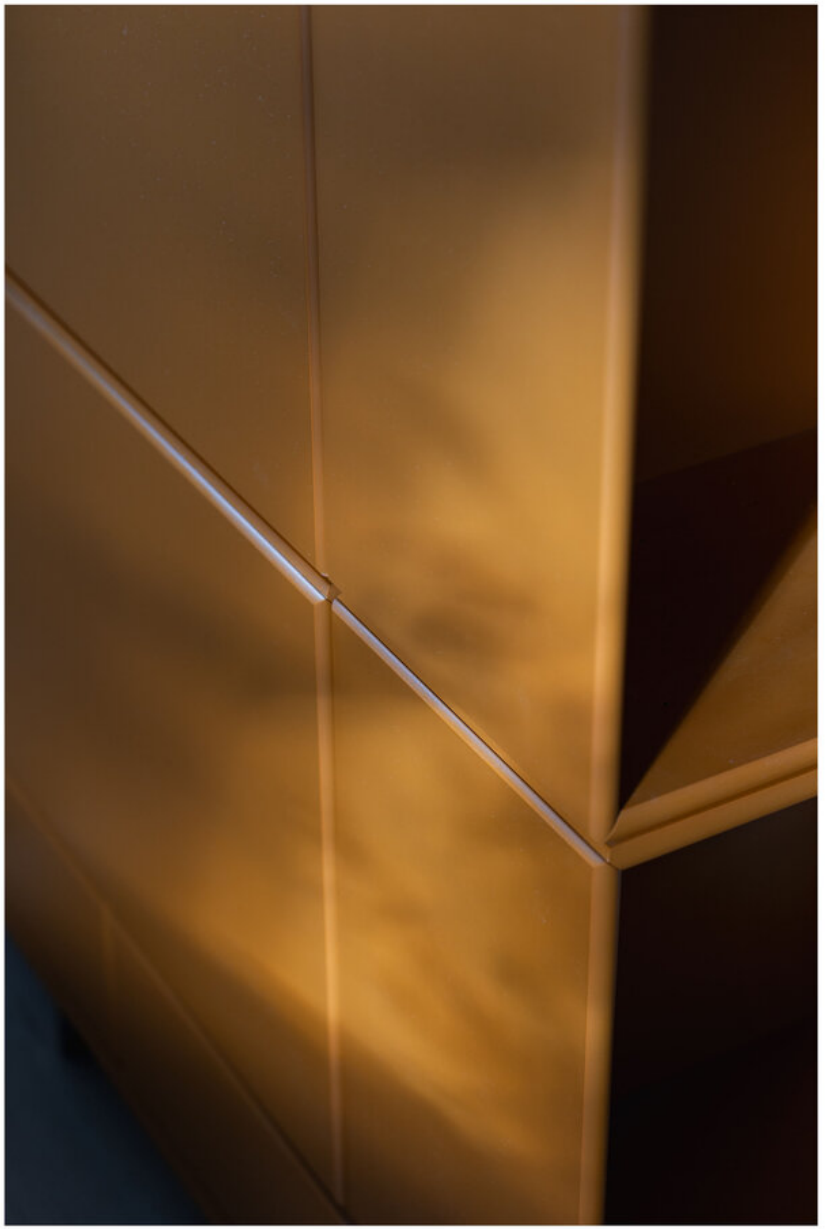


GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning 5. etg
















MISSONI




LAUSANNE




LAUSANNE



Informasjon

Sarpsborggata 14D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0455/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sarpsborggata 14D, 0468 OSLO
Gnr 222, bnr 169, snr 77 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Emil Aune Jakobsen
Anna Hanset

Kjøpesum og omkostninger
6 300 000,- (Prisantydning)
164 606,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 464 606,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
161 600,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
162 950,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
175 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 627 556,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 640 256,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1917

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 71 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:

BRA-i: 46 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 46 kvm.

5. etasje:
BRA-i: 17 kvm. Loftstue og trapperom.
Total BRA: 17 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 8 kvm.

Innhold

4. etasje: Entre, soverom, bad, kjøkken, stue.
5. etasje: Trapperom, loftstue.

Kjellerbod på 8 kvm.

Takhøyden er målt til 544 cm i stuen.

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

Standard

4. etasje:
Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Panelovn. Sikringsskap og porttelefon.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap, rørfordelingsskap og veggmontert wc.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

5. etasje:
Trapperom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap og trapp.

Loftstue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bygningsdeler med TG2:
Trapp:
Oppsummering: Trappen fremstår fagmessig montert, men har en brattere vinkel, og høyere trinn enn det som er anbefalt etter dagens regelverk. Risiko for fall er redusert ettersom det er montert rekkverk på begge sider av trappeløpet.
Anbefalte tiltak: Ingen spesielle tiltak nødvendig, men eier må bruke trapp med viten om at den ikke tilfredsstiller dagens krav.

Våtrom:
Oppsummering av overflater:

FALL MOT SLUK:
Målt fall utenfor dusjsonen: flatt gulv.
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 17 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm
Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.
KRAV TIL FALL MOT SLUK:
Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:
Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.
Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).
Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).
For mer informasjon om byggereglene: https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15
Anbefalte tiltak overflater:
Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.
Oppsummering av sanitærutstyr: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Bygningsdeler med TG-IU:
Varmtvannsbereder:
Oppsummering: Det er felles varmtvann i bygget.

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

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo,

Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Byggemåte

Leilighet er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2018.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap
- Fryser

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Montana garderobeskap på soverom samt IKEA PAX under trappa medfølger ikke, men kan kjøpes "separat".
- Skjenk i stua medfølger ikke.
- Montana kjøkkenøy medfølger ikke - kan også kjøpes separat.
- Vaskemaskin

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

Utleie er tillatt.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 334 kWh (f.o.m. aug 24 - t.o.m. juli 25). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 932,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, kabel-tv/internett (Telia), gårdsforsikring, vaktmester, betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter og forretningsførsel.

Herav:

Lån/Renter: Kr 1 084,21
Felleskostnader: Kr 3 847,85

Kategori lån/renter reduseres til 1 065,73 fra 01.09.2025. Kategorien endres i takt med renteøkninger og kan derfor øke opptil flere ganger i løpet av året.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 583 403,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 333 613,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sarpsborggata 14 Sameie, orgnr. 971280999

Om sameiet

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

Rettslig krav mot Bonum:
Bonum har tidligere gjennomført loftsutbygging i sameiet. I ekstraordinært årsmøte 11.februar 2025 ble det vedtatt å gi styret fullmakt til å stevne Bonum for retten innen 6.mars 2025. Dette ble således gjort.

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

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

Status i saken:
Tingretten vil ta kontakt for å beramme et planmøte med advokatene og sette tidspunkt for hovedforhandling og avklare videre saksforberedelse. For sameiet er det særlig rapporten fra Multiconsult som vil bli viktig for å avklare hvordan sameiet håndterer de to forholdene den vil omhandle, videre. Deretter må sameiet avstemme om sameiet skal søke å forlike saken med Bonum, utenrettslig eller i rettsmegling, eller gå til hovedforhandling. Sameiet må uansett gjøre en øvelse hvor vi finner ut hvor mye penger Bonum må betale sameiet for at vi skal bli fornøyd, herunder nivået for OK og nedre smerteterskel. Styret har hatt mange eksterne aktører og OBOS prosjekt på befaring for å gi råd og dokumentasjon på punktene over i saken mot Bonum. Dette har vært meget tidskrevende. Sameiet vil sende ut oppdatert status i saken når det foreligger ny informasjon.

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

Hva er gjort i sameiet de siste årene:
2025: Plantes bed på fremsiden av bygget (planlagt)

2025: Plantes hekk på baksiden av bygget (planlagt)
2025: Radonmålinger i alle leiligheter i 1. etasje.
2024: Rensing av takrenner
2024: Sjekk og utskifting av brannslukningsapparater
2020-21: Maling av oppganger
2020: Rehabilitering av bakgård
2019-20: Soilrørrehabilitering med nye bad
2019: Nytt forsyningsanlegg for strøm til gården/leiligheter
2018-19: Nytt tak med varmekabler og nye snøfangere. Brannsikring av fellesarealer. Bytte av innmat sikringsskap
2017: Fornying av bunn- og uttrekksledninger
2016: Radonmålinger i alle leiligheter i 1. etasje. Ny drenering – både på utsiden og inne i gården. Klimamessig oppgradering av kjelleren, inkludert ventilasjonsanlegg
2015: Nytt nedgravd avfallsanlegg – felles med Sarpsborggata 16
2014: Midlertidig løsning: montert fallrør fra takrennene for å føre vannet ut fra bygningskroppen
2013: Rehabilitert pipeløp og skorsteiner. Montert to lufteluker, til-luft i alle boenheter. Pusset og malt fasader. Malt alle vinduskarmer utvendig
2012: Oppgradert og malt alle trapperom
2011: Installert nye portåpnere og skiftet ut til sparelamper i alle oppganger
2009: Installert nytt brannvarslingsanlegg i alle fellesrom tilkoblet alarmsentral

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 164 606,-pr. 19.08.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207659452
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo 998 560,00
Innfrielsesdato: 30.06.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207834874
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo 18 820 521,00
Innfrielsesdato: 30.11.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

På årets årsmøte ble det vedtatt å revidere husordensreglene. De reviderte

husordensreglene følger som vedlegg til innkallingen for årets årsmøte.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 841580

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til attraktive Bjølsen!

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

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

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

Dagligvarehandelen kan gjøres på Meny, Rema 1000 eller Kiwi på Bjølsen. Du finner også de søndagsåpne buitkkene Joker og Nærbutikken like ved.
Ikke langt unna leiligheten finner man også Storo Storsenter, et av Norges største kjøpesentre med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Like ved Storo Storsenter er Norges største og første IMAX-kino å finne. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse. Torgbygget i Nydalen senter, som åpnet i 2016 har servicetilbud som vinmonopol, matvarebutikk, restauranter/cafeer, baker, apotek og blomsterbutikk.

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

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for vaaningshus datert 1915 for eiendommen. For eiendommen foreligger det også ferdigattest for bruksendring fra loft til leiligheter datert 2021. Dokumentene følger vedlagt.

Leilighetens loftsstue er på byggemeldte tegninger fra 2020 oppgitt som bod. Endring av tilleggsdel til hoveddel medfører søknadsplikt til Plan- og bygningsetaten. Det er ikke søkt om bruksendring av dette arealet.

Regulerings- og arealplaner

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

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/222/169/77:
24.08.1988 - Dokumentnr: 56652 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET
ETTER LÅNETAKST AVHOLDT ETTER FORSIKRINGSRÅDETS REGLER
Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:169 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2018 - Dokumentnr: 780136 - Reseksjonering
Snr: 77

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 61/4512
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av sameiebrøk
Endring av tilleggsdel

22.01.2021 - Dokumentnr: 43201 - Reseksjonering
Snr: 77
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 61/4512
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Sammenslåing av seksjoner
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel
Uteglemt registrert på seksjon
Rettet etter tingl. §18
08.11.2021. Arkivref. 12/05206-17

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 18 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 750,-

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.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 29. september 2025

Ansvarlig megler

Martin Ruud, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41408858

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Sarpsborggata 14D

Sarpsborggata 14D

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 404 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Etablerere
- Enslige

Skoler

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

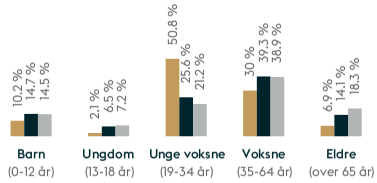
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	4 min
Bjølsen skole	5 min
Mudo Torshov	10 min
Sandaker Treningssenter	10 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Sarpsborggata 14D
0468 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1917
BRA: 71 m^2
BRA-i: 63 m^2



Samlet vurdering

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

Supertakst
GNR: 222 BNR: 169 SNR: 77

Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Sarpsborggata 14D
0468 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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** 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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34893

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Trapp

Oppsummering

Trappen fremstår fagmessig montert, men har en brattere vinkel, og høyere trinn enn det som er anbefalt etter dagens regelverk.
Risiko for fall er redusert ettersom det er montert rekkverk på begge sider av trappeløpet.

Anbefalte tiltak

Ingen spesielle tiltak nødvendig, men eier må bruke trapp med viten om at den ikke tilfredsstiller dagens krav.

Våtrom

Oppsummering av overflater

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: flatt gulv.
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 17 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.8.2025

Rapportdato
4.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Emil Aune Jakobsen**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Anna Hanset**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Telefon: **91301273**
Firma: **Garp Eiendom**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Sarpsborggata 14D, 0468 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **222** Bruksnr: **169** Festenr:
Seksjonsnr: **77** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1917** - Leiligheten ble rehabilitert ca 2020.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2018.

Innhold

Primærrom:
4. etasje: Entre, soverom, bad, kjøkken, stue.
5. etasje: Trapperom, loftstue.

Standard

4. etasje

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Panelovn. Sikringsskap og porttelefon.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap, rørfordelingsskap og veggmontert wc.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

5. etasje

Trapperom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap og trapp.

Loftstue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	17	17	0	0	0
4. etasje	46	46	0	0	0
Kjeller	8	0	8	0	0
Totalt m²	**71**	**63**	**8**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
5. etasje	21	17	4
Totalt m²	**21**	**17**	**4**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	17	17	0	Loftstue og trapperom.	Ingen sekundærrom.
4. etasje	46	46	0	Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
Kjeller	8	0	8	Ingen primærrom.	Kjellerbod i fellesareal.
Totalt m²	**71**	**63**	**8**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 8 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 544 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Takvinduer: 3-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2020. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør med brann og lydklassifisering B30/db35.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

Ingen merknader.

6.2 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Ingen merknader.

5. ETASJE
Loftstue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 0 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 1 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 2 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 2 mm.

4. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 0 mm, 1 mm, 0 mm.
Lokalt avvik: 1 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 2 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 1 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 0 mm, 1 mm, 2 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet).
Avvik: 4 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.

Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

Ingen merknader.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
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
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Trapp

Beskrivelse
Trapp av stål med rekkverk og håndløper.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp **TG-2**

Trappen fremstår fagmessig montert, men har en brattere vinkel, og høyere trinn enn det som er anbefalt etter dagens regelverk.
Risiko for fall er redusert ettersom det er montert rekkverk på begge sider av trappeløpet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen spesielle tiltak nødvendig, men eier må bruke trapp med viten om at den ikke tilfredsstiller dagens krav.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Etablert i 2020.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Ingen merknader.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-1

Sikringsskapet er plassert i entré.

Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Ingen merknader.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

Det er felles varmtvann i bygget.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon via veggkanaler kombinert med mekanisk vifte på våtrom.
Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Etablert i 2020.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: flatt gulv.
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 17 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Ingen merknader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr TG-2

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Ingen merknader.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jakobsen, Emil Aune	9578-5998-4-3370214	2025-08-20 09:55:11
Hanset, Anna	9578-5997-4-3643682	2025-08-20 11:04:22

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
20. aug. 2025

Oppdragsnummer
8-0455/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sarpsborggata 14D, 0468 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Emil Aune Jakobsen, Anna Hanset

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. januar 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bonum

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tilstandsrapport ved kjøp: Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik): Ja Ikke gjort endringer etter vi tok over - antar derfor at dette foreligger.

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

Når ble kontrollen utført? Ved utarbeidelse av tilstandsrapport ifm. kjøp jan 2024. Befaringsdato 5/6-2023.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bonum ved etablering av loftsleiligheter. Omfang ukjent.

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bonum. - utbygging av loft (flere leiligheter). Ferdigstilt 2020.

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

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

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

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2025 - det forleligger dokumentasjon.

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, juni 2023.

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? Arealbekreftelse (03/04-2024).

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

Eventuell kommentar: Ferdigattest foreligger.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges 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: 8-0455/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hanset, Anna	**2025-08-20**	**Jakobsen, Emil Aune**	**2025-08-20**

Identifikasjon

bankID Hanset, Anna

Identifikasjon

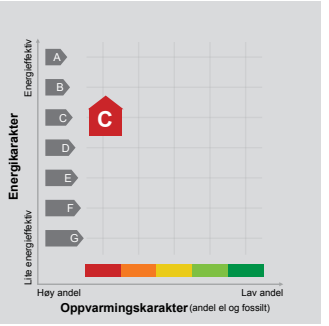
bankID Jakobsen, Emil Aune

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sarpsborggata 14D
Postnummer	0468
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	169
Seksjonsnummer	77
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80548192
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-158539
Dato	21.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Tidsstyring av panelovner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Klara Brandrud
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: k.brandrud@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0455/25 . Vår ref.: 5361-1-77 Dato: 19.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sarpsborggt 14 Sameie
Organisasjonsnr:	971280999
Seksjonseier:	Jakobsen, Emil Aune
Medeier:	Hanset, Anna
Leilighetsnummer:	77
Adresse:	Sarpsborggata 14 D, 0468 OSLO
Seksjonsnummer:	77
Gnr.	222
Bnr.	169

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207659452
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	998 560,00
Innfrielsesdato:	30.06.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207834874
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	18 820 521,00
Innfrielsesdato:	30.11.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 932,06,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån/Renter	1 084,21	1 065,73 fra 01.09.2025
Felleskostnader	3 847,85	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	626,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 114,-
Annen formue:	14 756,-
Gjeld:	169 813,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207659452
Restsaldo:	13 283,05
Kapitalkostnader:	617,43

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207834874
Restsaldo:	151 323,73
Kapitalkostnader:	1 065,77

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 164 606,78,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

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

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5361
SARPSBORGGATA 14 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SARPSBORGGATA 14 SAMEIE

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

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

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SARPSBORGGATA 14 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martin Hernandez v/ OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000

Sak 7

Honorar til valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller på at valgkomiteen honoreres med kr. 10 000

Forslag til vedtak

Valgkomiteen honoreres med kr. 10 000

Sak 8

Utbedre inngangspartiet fra Holmestrandgata

Forslag fremmet av:
Jan Roger Pedersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

Sameiet gir styret fullmakt til å utbedre inngangspartiet fra Holmestrandgata.

Sak 9

Plante hekk mellom gårdene

Forslag fremmet av:
Tonje Furnes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 10

Revidert husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

4. REVIDERTE ORDENSREGLER FOR SAMEIERE I SARPSBORGGATA 14.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

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

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

- Cathrine Hanche

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

- Colin Peter Jeneson
- Sing In Ng

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

Styrets årsrapport

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rettslig krav mot Bonum

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

På følgende punkter:

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

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

Se vedlegg for fullverdig stevnings papirer.

Status i saken:

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

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

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

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Driftsinntektene i 2024: kr. 3 330 386

Driftskostnadene i 2024: kr. 2 837 880

Finanskostnader i 2024: kr. 1 436 927

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

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

Skjevfordelt lån

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

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

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

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

Sameiets budsjettering har ikke fulgt de samme prinsippene som regnskapsføringen. Det fører til at det oppstår et stort avvik mellom budsjetterte felleskostnader og finansinntekter i 2024 og regnskapet 2024. Revisor har gjennomgått regnskapet og gitt en ren beretning, som innebærer at de ikke har noen innvendinger mot regnskapsføringen.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 03.03.2025
Styret i Sarpsborggata 14 Sameie

Thale Gaupset Mathias Frøyhaug Elena Kirsanova

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	1 600
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 600**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 145 833.

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
LANGSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

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

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

BDO
Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SARPSBORGGATA 14 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SARPSBORGGATA 14 SAMEIE.

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

Etter vår mening:
- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2YK02-GJ81H-WAFEV-E2UAK-7AQ2P-3AOFD

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

Vedlegg 3 til sak 9. Plante hekk mellom gårdene



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

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

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

Ordens regler

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

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

3. Enhver forsøpling eller forurensing av gårdsplass, portrom og på nevnte fellesrom må ikke skje. Hunder skal ikke luftes på gårdsplass eller gårdens plenområder. Det skal ikke settes søppel eller noe annet avfall ved siden av søppelsjaktene. Større gjenstander som ikke får plass i søppelsjaktene må enten brettes/kuttes slik at de får plass, bortkjøres privat, eller oppbevares i private boder midlertidig.

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

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

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

7. Felles inngangsdører skal være låst hele døgnet.

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

9. Ved lagring av ved i kjelleren kreves det følgende:

   - Vedstablene må isoleres fra gulvet med sten eller annen isolasjon.
   - Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klarering på minst 10 cm mellom gulv, vegger og tak.
   - Kun tørr ved kan lagres i kjelleren. Dette for å forebygge råte og sopp.

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

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

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

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

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

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

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

14. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt for eiendommen inkl. branninstruks, brannvern, instruks ved vannlekkasjer, og instruks for behandling av teknisk utstyr som varmtvannsberedere, felles bredbåndanlegg, osv.

    NB. Eieren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller annen mangel på aktsomhet.

    Eieren er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans/hennes husstand, fremleietakere eller andre personer han/hun har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen ellers. (Husleielovens §§ 20 og 21).

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

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

Vedlegg 4 REVIDERT HUSORDENSREGLER FOR SAMEIERE I SARPSBORGGATA 14.pdf

Protokoll til årsmøte 2024 for Sarpsborggt 14 Sameie

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 43.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

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

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

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for forslag til vedtak.

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.-

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

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

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

Ekstern styreleders godtgjørelse for 2023 er forhåndsavtalt og gjort opp.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for styrets forslag.

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

6. Honorar til valgkomite

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

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

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

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

7. Oppgradering uteområde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for forslaget.

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

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

8. Oppfølging av mangler etter loftsutbygging

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

- FDV

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

- Frosne vannrør og samsvarende byggteknisk løsning

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

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

- Ventilasjon (se også sak A)

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

- Brannalarmanlegg

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

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

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

- Snø- og isras fra tak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for forslag 1.

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

9. Sak om renter og lånebetingelser

Fremmet av: David Andersen

Forslag fra David Andersen:

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

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

Styrets redegjørelse:

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

10. Administrasjonsavtale ('IN-ordning')

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

IN ordning (Individuell nedbetaling)
Forslag fra Petter Hopp:

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

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

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

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

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

Forslag fra David Andersen:

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

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

Styrets redegjørelse:
Sameiet har følgende lån per mars 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se vedlagt kopi av informasjon fra OBOS om Administrasjonsavtale.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak:
☒ **Forslaget falt**

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

11. Valg av tillitsvalgte

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

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

Følgende stilte til valg:
Elena Kirsanova

Varamedlem (1 år)

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5361
SARPSBORGGATA 14 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SARPSBORGGATA 14 SAMEIE

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 11. februar kl. 20:00 og lukker 14. februar kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5361

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

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

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Rettslig krav mot Bonum

Med vennlig hilsen,
Styret i SARPSBORGGATA 14 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som digital møteleder foreslås: Thale Gaupset

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Som protokollvitne foreslås: Elena Kirsanova

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Rettslig krav mot Bonum

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Ufyllende saktekst og rapporter er vedlagt innkallingen.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Rettslig krav mot Bonum

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

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

-FDV

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

-Frosne vannrør og samsvarende byggeteknisk løsning

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

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

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

-Ventilasjon

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

Bonum er ikke enig i problemstilling.

-Brannalarmanlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling:

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

Notat vedrørende brannalarmanleggets funksjonalitet ved Sarpsborggata 14



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

TFC
TECHNICAL FIRE CONSULTING

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

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

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

1. Innledning

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

Innholdsfortegnelse

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

2. Bakgrunn

Bakgrunnen for dette notatet er følgende oppdragsbeskrivelse:

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

3. Grunnlag, forutsetninger og avgrensninger

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

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

4. Vurdering.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Konklusjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Utført av:

Vegard Maassen
Brannteknisk Rådgiver

Kontrollert av:

Roald Steig
Branningeniør

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

Integrert Funksjonstest - Sarpsborggata 14

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

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

Dato :	17.12.2024
Revisjon :	

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

Integrert funksjonstest - Sarpsborggata 14

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

Testprosedyre

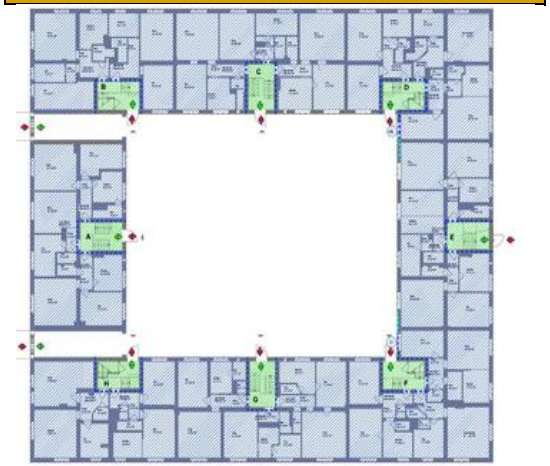
Den integrerte funksjonstesten skal dokumentere signaleringen mellom forskjellige sentraler og systemer.
Alarmoverføring utkobles i tiden testene utføres.
Detektorer, manuelle meldere og pressostater blir benyttet for å simmulere alarmer fra de forskjellige oppgangene, leilighetene og systemene.
Hver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

Gjeldende alarmorganisering fra brannkonsept

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

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

Tegningsunderlag for orientering



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

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

Kommentarer til utførelse

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

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

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

Kommentarer til resultat

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SARPSBORGGATA 14 SAMEIE

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 40.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Som digital møteleder foreslås: Thale Gaupset

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Som protokollvitne foreslås: Elena Kirsanova

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

4. Rettslig krav mot Bonum

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

Ufyllende saktekst og rapporter er vedlagt innkallingen.

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

Transaksjon 09222115557599377274 Signert MTG, PEK

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557539377274

Dokument

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

Initiativtaker

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

Underskriverne

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

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

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

V E D T E K T E R

for

Eierseksjonssameiet Sarpsborggata 14, org. nr. 971 280 999

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

5-2 Betaling av felleskostnader

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

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

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

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

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

10. Diverse opplysninger

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

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

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

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

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

ORDENSREGLER FOR SAMEIET SARPSBORGGATE 14.

Behandlet på ordinært sameiermøte 30. april 2025

Formål og omfang

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

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

Ordens regler

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

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

3. Enhver forsøpling eller forurensing av gårdsplass, portrom og på nevnte fellesrom må ikke skje. Hunder skal ikke luftes på gårdsplass eller gårdens plenområder. Det skal ikke settes søppel eller noe annet avfall ved siden av søppelsjaktene. Større gjenstander som ikke får plass i søppelsjaktene må enten brettes/kuttes slik at de får plass, bortkjøres privat, eller oppbevares i private boder midlertidig.

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

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

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

7. Felles inngangsdører skal være låst hele døgnet.

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

9. Ved lagring av ved i kjelleren kreves det følgende:

   - Vedstablene må isoleres fra gulvet med sten eller annen isolasjon.
   - Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klarering på minst 10 cm mellom gulv, vegger og tak.
   - Kun tørr ved kan lagres i kjelleren. Dette for å forebygge råte og sopp.

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

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

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

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

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

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

- At boligen, i den kalde årstiden, er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende. Dette for å hindre at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.

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

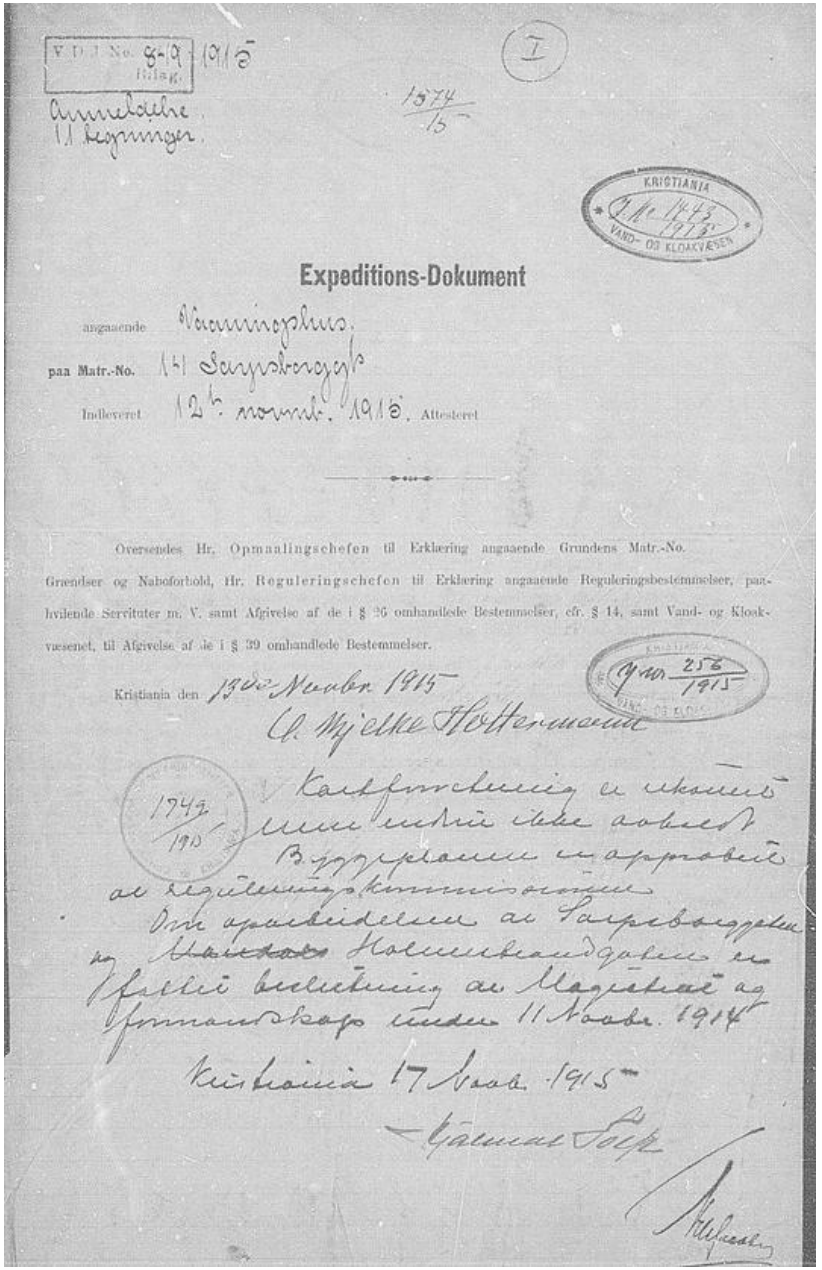
14. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt for eiendommen inkl. branninstruks, brannvern, instruks ved vannlekkasjer, og instruks for behandling av teknisk utstyr som varmtvannsberedere, felles bredbåndanlegg, osv.

NB. Eieren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller annen mangel på aktsomhet.

Eieren er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans/hennes husstand, fremleietakere eller andre personer han/hun har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen ellers. (Husleielovens §§ 20 og 21).

Sameiet Sarpsborggaten 14
Oslo, den 31. april 2025
Styret - Sameiet Sarpsborggaten 14

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



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

Anmeldelse.
11 Bygninger.

1574/15

I

KRISTIANIA
1743/1915
VAND- OG KLOAKVÆSEN

Expeditions-Dokument

angaaende Pakkhuset.
paa Matr.-No. 141 Sørligeste
Indleveret 12te novbr. 1915. Attesteret

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

Kristiania den 13de Novbr. 1915
A. Mjelde Hoffenmeier

Gnr. 256/1915

1743/1915

Kartforhandling er ikke nødvendig
Bygningsplanen er approbert
av reguleringskommisionen
Ved opmaalingen av Sørligeste
og Havnegade Kolonialmagasin er
ikke bestemmelse av Magistrat og
Formandskap truffet 11 Novbr. 1915

Kristiania 17 Novbr. 1915
Gaarmas Sopp

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FJORD ARKITEKTER AS
Bjerregaardsgt 1A
0172 OSLO

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

Adresse: SARPSBORGGATA 14 A-H
Tiltakshaver: BONUM AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 222/169/0/0
Søker: FJORD ARKITEKTER AS
Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest – Sarpsborggata 14 A-H

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Tilsyn

Tilsynet i saken er avsluttet.

Om mottatt merknad om manglende ventilasjon

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

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

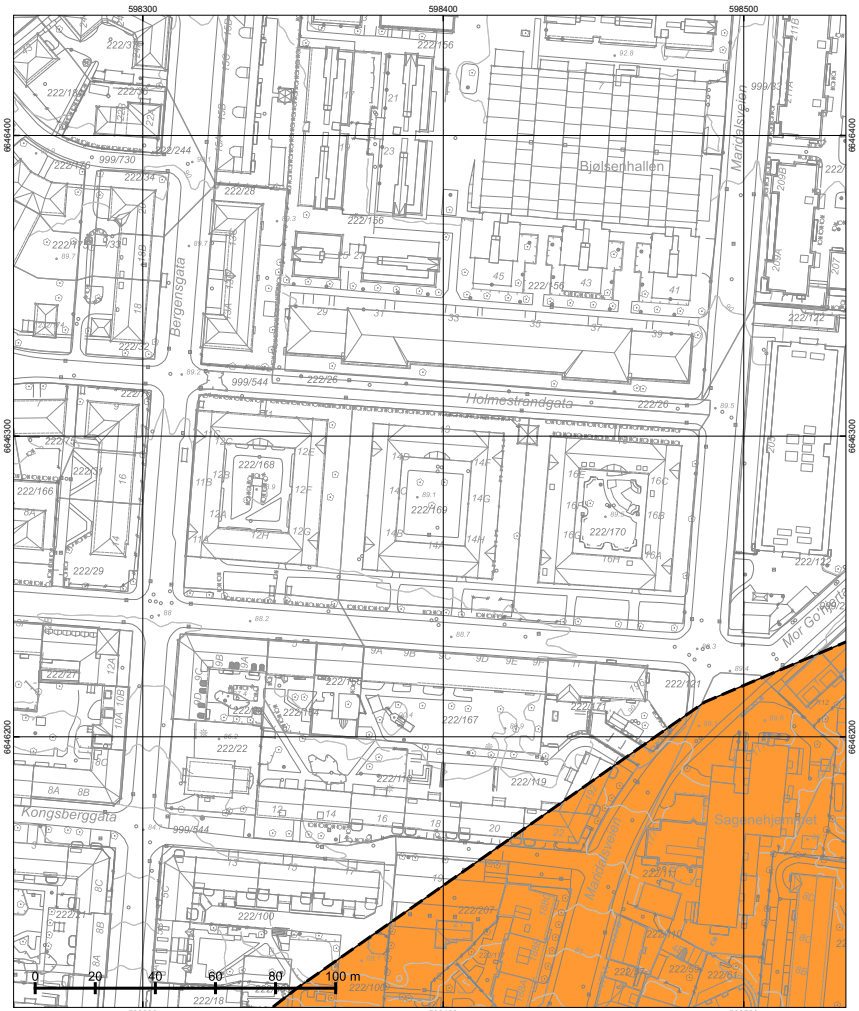
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

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

tett by øst

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2025
Bruker: Iks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

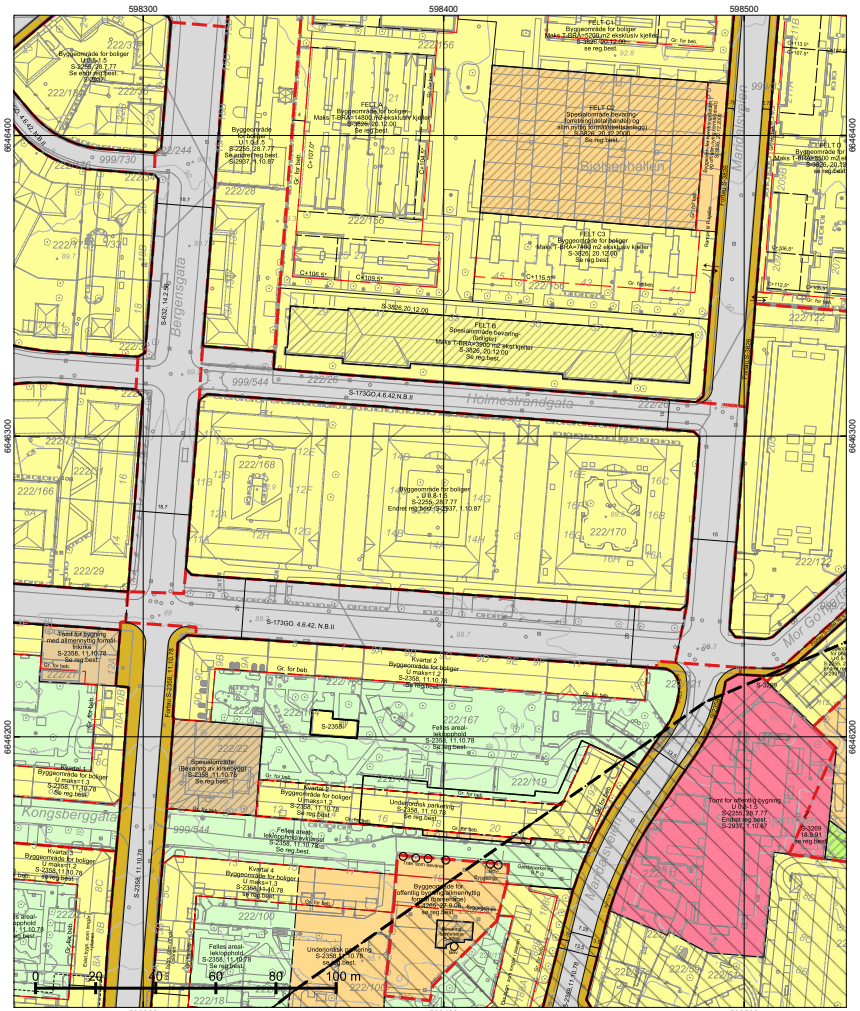
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 330366/ 86517391
Deres ref.: 41245/ KB@MSNOP
Adresse: SARPSBORGGATA 14D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/169

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2025
Bruker: Iks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 330366/ 86517391
Deres ref.: 41245/ KB@MSNOP
Adresse: SARPSBORGGATA 14D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/169

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1541 - Vannforsyningsanlegg

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

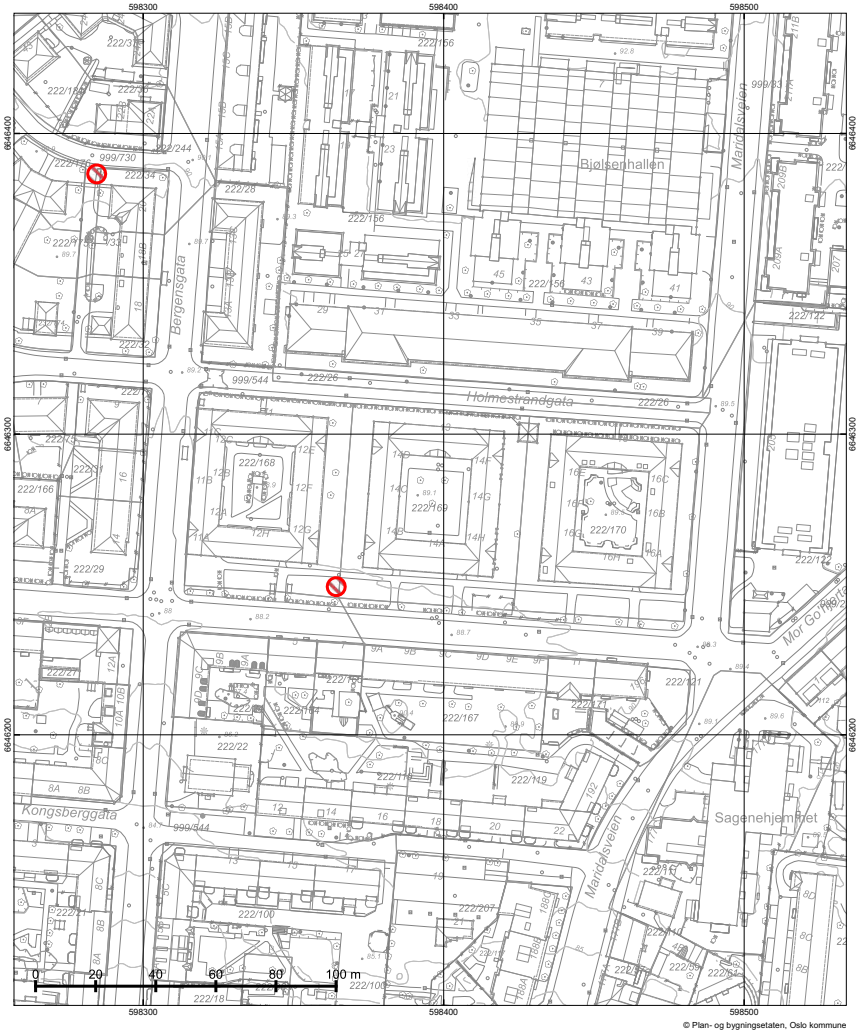
- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

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

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

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

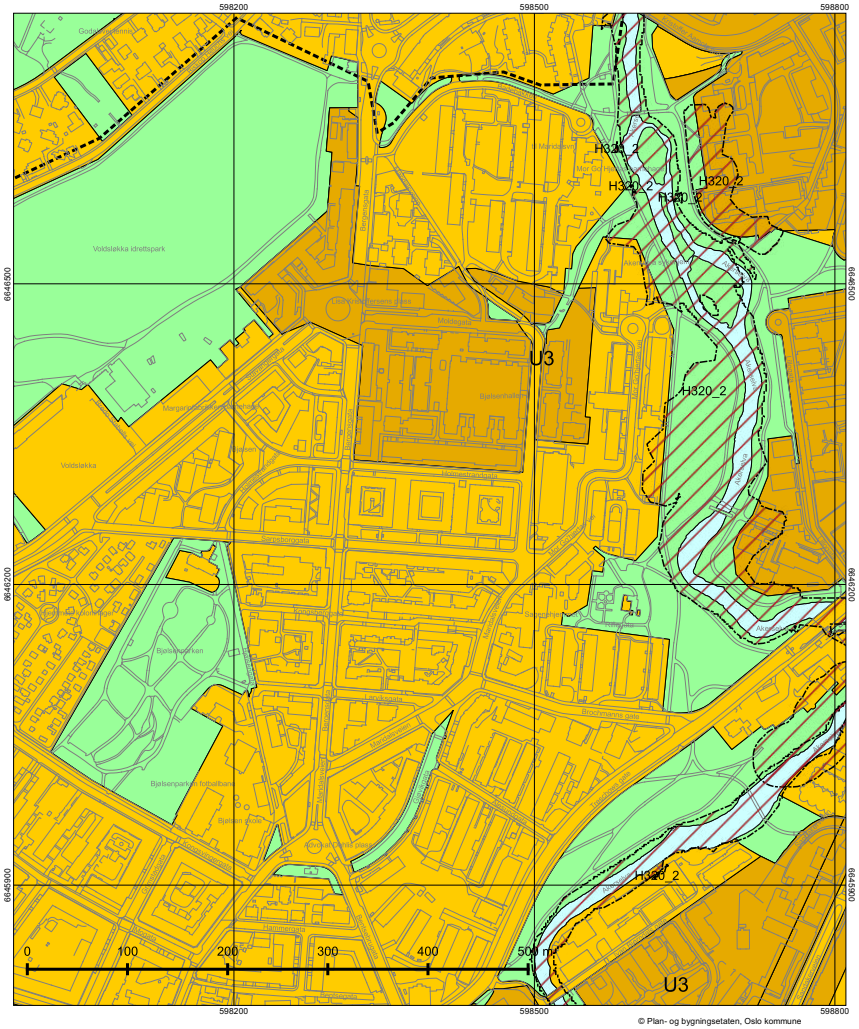
Dato: 21.08.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 330366/ 86517391
Deres ref.: 41245/ KB@MSNOP
Adresse: SARPSBORGGATA 14D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/169

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330366/86517391
Deres ref.: 41245/ KB@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo

S-173GO

Reguleringsplan for Nordre Bydel II i Oslo

Vedtaksdato: 04.06.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200534

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 43860, 5567, 21573, 61764, V100361, V160947, V110146, V070492, V160895, V011002, V200905N2

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning

som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerrom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk , men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.
Vedtatt av reuleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 8-0455/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sarpsborggata 14D 0468 OSLO

Betegnelse: Gnr 222, bnr 169, snr 77 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no