

aktiv.



Holmestrandgata 15, 0468 OSLO

**Lys & romslig 2-roms selveier i
klassisk bygård | Originale tregulv,
generøs takhøyde | Vedovn | Herlig
bakgård**



Eiendomsmegler / Partner

Helena Holthe

Mobil 924 10 393

E-post helena.holthe@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 450 000,-
Fellesgjeld: Kr 56 899,-
Omkostn.: Kr 139 040,-
Total ink omk.: Kr 5 645 939,-
Felleskostn.: Kr 3 534,-
Selger: Anders Stenbeck
Gertie Grønner

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1914
BRA-i/BRA Total 56/59 kvm
Tomtstr.: 3665.6 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 222, bnr. 170
Snr. 50
Oppdragsnr.: 1008260076

Lys & romslig 2-roms selveier i klassisk bygård | Originale tregulv, generøs takhøyde | Vedovn | Herlig

Velkommen til denne attraktive 2-roms leiligheten i Holmestrandgata 15, beliggende i det populære området Bjølsen. Området byr på gode kollektivforbindelser, nærhet til dagligvarebutikker, skoler og barnehager, samt flotte grøntområder og turmuligheter. Leiligheten er oppgradert i 2018/19, og fremstår som gjennomført med en stilig blanding av moderne og rustikke elementer. Du har luftig stue med peisovn, romslig kjøkken i eget rom og et pent, flislagt bad. Videre hør leiligheten et stort soverom med skyvedørgarderobe, og det er gode lagringsmuligheter i bod i felles kjeller.

Merk deg dette:

- Kjellerbod på 3,2 m²
- Vedovn i stuen
- God takhøyde på ca. 2,77 meter
- Store klassiske vindusflater fra 2019
- Fint separat kjøkken med spiseplass
- Lyse originale tregulv
- Koselig bakgård

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	44
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	68
Energiattest	74
Megleropplysninger	75
Husordensregler	79
Vedtekter	81
Nabolagsprofil	112
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 56 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 59 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 kvm Kjellerbod.

3. etasje

BRA-i: 56 kvm Bad, entré, kjøkken, soverom og stue.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 3,2m².

Bod er merket med nr. H0301.

Bod arealer utgjør til sammen 3 m² BRA-E.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet er definert som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3665.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt opparbeidet med steinbelagt adkomst, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten har en god beliggenhet i et populært og veletablert nabolag, med en sjelden kombinasjon av natur og byliv. Her bor du i et hyggelig område med nærhet til både turstier, parker og alle hverdagens nødvendigheter. Det er kort vei til både sentrum og studiesteder, noe som gjør dette til et attraktivt bosted for både studenter, etablerte og enslige som ønsker en enkel og innholdsrik hverdag.

Rett utenfor døren finner du et godt utvalg butikker og spisesteder som gjør hverdagen enkel og trivelig. Kiwi og Rema 1000 ligger like ved, og Meny i Bjølsenhallen tilbyr et bredt sortiment kun få minutter unna. Området byr også på koselige serveringssteder som Norð bakeri, Bjølsen Sushi og Pizza Pancetta, perfekt for en kaffepause eller middag med venner. Flere søndagsåpne butikker og små, lokale aktører bidrar til et levende og praktisk nærområde.

Kollektivtilbudet er svært godt og gjør det enkelt å komme seg rundt i byen. 37- og 54-bussen går hyppig fra holdeplass like ved, og førstnevnte kjører hele døgnet. 51- og 20-bussen er også lett tilgjengelige, og tar deg til både marka og andre bydeler. Fra Nydalen T-banestasjon, bare 12 minutters gange unna, går linje 4 og 5 med raske forbindelser til hele byen. For ekstra fleksibilitet og et mer miljøvennlig transportalternativ finnes det bysykkelstasjoner i nærområdet.

Med Voldsløkka og Bjølsenparken like ved har du grønne lunger og aktivitetstilbud i umiddelbar nærhet. Her finner du blant annet fotballbaner, tennisbaner, skatehall og skøytebane m.m. - perfekt for både store og små. Akerselva gir deg flotte turmuligheter hele året, enten du vil jogge ned til sentrum eller gå i roligere tempo mot Maridalsvannet. For innendørs trening tilbyr Bjølsenhallen et mangfold av aktiviteter, og i Nydalen finner du moderne treningssentre som SATS, EVO og SiO Athletica.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Riflegata barnehage - 3 min gange

Kongsberggata barnehage - 3 min gange

Bjølsen barnehage - 4 min gange

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) - 6 min gange

Nordpolen skole (1-10 kl.) - 10 min gange

Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.) - 11 min gange

Bentsebrua skole (8-10 kl.) - 8 min gange
Voldsløkka skole (8-10 kl.) - 10 min gange
Foss videregående skole (videregående skole) - 6 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Larsens Takst Service AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygården er oppført i en mur- og teglsteinskonstruksjon.
Leilighetens etasjeskille er av tre.
Takkonstruksjonen er et saltak i tre, teknet med takstein.
Vinduene i boligen har 3-lags glass i trerammer.
Entrédøren er i profilert utførelse med B-30/35db klassifisering.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er observert stedvis knirk og sprekkdannelser på gulvflater.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er registrert 20 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i soverom.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler og vridere,
samt vridninger på dørblander.

- Våtrom > Leilighet > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: TG settes ut i fra manglende dokumentasjon
på utførelse av tettesjikt i gulv og vegger.
Ref: NS3600

- Våtrom > Leilighet > Bad - Ventilasjon

Avvik: Det er ved oppussing av bad montert mekanisk vifte.
Det originale ventilasjonssystem var med naturlig oppdriftsventil.
Montering av mekanisk avtrekk, kan forstyrre fellesanlegget.

- Kjøkken > Leilighet > Kjøkken - Avtrekk

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system på kjøkken. Ved manglende monterte tettemuffer, vil evt. lekkasjevann renne ut på kjøkken.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2, da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift. Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Bygning generelt

- Innvendig - Andre innvendige forhold

- Våtrom > Leilighet > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Det er sprekker i flis på gulv og ved såpeholder, har tidligere vært løs flis ved sluk. Det er tegn til sotsopp på dør på baderomsiden.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Oslo vvs og Gregory bygg zelazny, 2018; Comfort, 2020

Beskrivelse: Total renovering og oppussing av bad. Installert speilskap og ny servant med underskap.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Noe skjevhet i gulv som er vanlig i gamle bygårder.

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja

Beskrivelse: Noe sotsopp på døren, baderomsiden.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Rørportalen AS, 2025

Beskrivelse: Installert vaskemaskin med røropplegg, samt vannstopper på kjøkken.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Danor Elektro AS, 2020

Beskrivelse: Installasjon av taklamper og dimmere på soverom og kjøkken, samt lampe i speilskap og bad.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, bad, kjøkken, soverom og stue. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod.

Standard

ENTRÉ

Entréen har tregulv og malte veggflater, noe som gir et solid og praktisk førsteinntrykk. Det er plass til oppheng for yttertøy og skooppbevaring i entréen, som bidrar til god organisering. Langstrakt utforming av entréen gir enkel tilgang til boligens øvrige rom.

STUE

Stuen har tregulv og malte veggflater som gir et klassisk uttrykk. Store vindusflater i stuen gir godt lysinnslipp og utsikt. Stuen har en romslig planløsning med plass til både sittegruppe og oppbevaringsløsninger. Vinduer med 3-lags glass i trerammer, fra 2019, gir et godt innemiljø. Peisovnen i stuen fungerer som en effektiv varmekilde og gir en hyggelig atmosfære.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2019 med profilerte fronter og finert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med kullfilter. Hvitvarer som komfyr, platetopp med gass, oppvaskmaskin og vaskemaskin er integrert i innredningen. Vedr. hvitvarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven. Det er opplegg for vaskemaskin med tilkoblet Waterguard/lekkasjestopper fra 2025.

BAD

Badet er fra 2018 og har fliser på vegger og gulv. Det er underliggende gulvvarme og

innfelte lys i den malte himlingen. Gulvet har en høydeforskjell på 35 mm fra døråpning til slukrist. Badet er utstyrt med dusj plass med tilhørende garnityr, servant med underskap, speilskap og kvern do. Ventilasjon er via en ventil med mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under dørbildet.

SOVEROM

Soverommet har tregulv og malte vegger, og det er utført overflatebehandling i 2024. Rommet har plass til dobbeltseng og har vinduer som slipper inn dagslys. Skyvedørgarderobe gir praktisk oppbevaringsplass i soverommet.

Innvendige overflater

Gulv: Tregulv.

Vegger: Malte flater av plater og mur.

Himling: Malte plater i alle rom. Takhøyden er målt opp mot 2,77 m.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vanntilførsel på kjøkken med plastrør. På badet er det åpne forkrommede vannrør. Hovedstoppekran er plassert over himling på bad.
- Avløpsrør: Avløpsrør i boligen er av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig avtrekk fra bad og kjøkken, med tilluftsventiler i vinduer.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder er plassert i et lukket underskap på kjøkkenet.
- Oppvarming: Oppvarming i leiligheten skjer med panelovner, vedovn i stue og gulvvarme på badet.

Innbo og løsøre

Medfølger ikke:

- Taklamper i stue og kjøkken
- Vegghengt skjenk i stue
- Garderobehyller

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Installert vaskemaskin m/vannstopper på kjøkken, arbeidet er utført via Rørportalen AS

2024:

- Tak i stue nedforet med lekter, rettet opp og belagt med gips, utført av fagfolk
- Gipset soverom og rettet skjevheter, utført av fagfolk
- Sparklet og malt alle rom, vegger og tak, utført av fagfolk

2019:

- Kjøkken er montert i regi av tidligere eier.

2018:

- Badet er bygget i regi av tidligere eier.

2015:

- Det ble utført piperehabilitering i 2015. Arbeidet ble utført av Pipe Eksperten AS.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2019:

- Piperehabilitering
- Utskiftning av vinduer

2015:

- Etablering avfallsbrønner

2011:

- Utskiftning av 21 takvinduer.

2010:

- Vindusutskiftning. På grunn av kondemnabel tilstand er det skiftet 3 vinduer i fjerde etasje. Dette er de 2 vinduene i fasaden og et takvindu for baderommet i oppg A.

2009:

- Brannsikring. Gjennomført el-sjekk / utbedring av feil mangler. Brannsikring av fellesarealer, restaurering av piper, samt nye porttelefoner i oppgang E og F.

2008:

- Steinlegging på gangvei. Steinlegging på gangvei i Sarpsborggata, inspeksjon av tak og restaurering av trapp i oppgang C.

2007:

- Vedlikehold av vinduer. Alle vinduer er malt 2 strøk utvendig. Vinduer som manglet eller hadde dårlig kitting, er rekittet. Skadede glassruter er skiftet ut.

2006:

- Maling av trappeoppganger. Vegger og entredører i alle trappeoppgangene ble malt.

2005:

- Pusset småpiper. Samtlige små piper ble pusset sommer 2005. De store pipene med reklamasjonsskader ble pusset for Malermester Buers regning.

2003:

- Godkjenning av dører. I løpet av 2003 er alle entredører og kjellerdører godkjente i henholdsvis brannklasse B-30 og A-60.

2002:

- Utearealene er opparbeidet. Utearealene er opparbeidet og meget trolig. Sameiet mottok i 2002 Oslo bys Vel / OBOS pris for triveligste uterom.

1995:

- Taket ble omlagt. Taket ble omlagt i 1995 med ny takstein, snøfangere, blikk, beslag og renner.

1993:

- Hovedtavle skiftet. Elektriske anlegg fungerer tilfredsstillende. Hovedtavlen ble skiftet 1993, og det ble gjort en tilstandsrapport på sameiets fellesanlegg. Fellesanlegget, med unntak av hovedtavlen, er av eldre dato. I den enkelte leilighet har sameieren selv ansvar og tilstanden her varierer følgelig.

1992:

- Fasadene er rehabilitert

1985:

- Vinduer byttet. Vinduer ble byttet ca 1985 og er jevnlig vedlikeholdt.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd er inkludert i felleskostnader.

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 per 2026 for beboerparkering i indre by, hhv. bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene (beboerparkeringszone A, B, C, D og E):

-Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år

-Motersykkel og moped: 1 925 kroner for ett år

-El-bil : 1 300 kroner for ett år

-El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer SP4557095

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Intervju med selger:

Strømforbruk?

Strømforbruket har vært moderat gjennom hele året. På sommeren har strømgjengen ligget ned mot ca. 400-500 kr, typisk rundt 600–1000 kr på høst/vår, og på det høyeste rundt 2000 kr i perioder med høye strømpriser på vinteren (uten norgespris)

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Det er gode gateparkeringsmuligheter i området, og vi opplever ofte at det er plass rett utenfor hoveddøren.

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte leiligheten i 2024.

Hva var avgjørende for valget deres?

Vi falt for leilighetens unike sjarm og særpreg, med originale tregulv, originale dører, god takhøyde og romslige oppholdsrom. I tillegg gir de store vinduene mye naturlig lys, som gjør leiligheten lys og luftig.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi har fått barn og ønsker oss nå et mer landlig liv utenfor byen og nærmere familie.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Vi kommer til å savne den gode romfølelsen og den lune, behagelige atmosfæren i leiligheten. Takhøyden, de originale tregulvene og de klassiske detaljene gir boligen en helt egen karakter som er vanskelig å finne. Samtidig gir de store vinduene mye naturlig lys og en åpen, luftig følelse. Dette er en leilighet med sjel, som føles både romslig og svært trivelig å være i.

Hva har dere likt best med området?

Bjølsen gir en perfekt balanse. Det føles litt utenfor byen, samtidig som det er veldig sentralt. Gode kollektivmuligheter. Det er kort vei til natur og flotte turmuligheter, samtidig som dagligvarebutikker og nødvendige fasiliteter er lett tilgjengelig.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

Vi har vært veldig fornøyd med boligen og har ingen vesentlige forhold å trekke frem.

Vinter – vår – sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Boligen og området fungerer veldig godt gjennom hele året. På vinteren oppleves leiligheten lun og behagelig, og peisen gir ekstra varme og stemning. På vår og sommer er leiligheten lys og luftig med mye naturlig lys fra de store vinduene, og den rolige bakgården gir fine muligheter for å være ute. Bjølsen byr samtidig på en god balanse mellom byliv og nærhet til natur, med flotte turmuligheter året rundt.

Til slutt – beskriv boligen med tre ord!

Sjarmerende – lys – romslig

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner, vedovn i stue og gulvvarme på badet.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 450 000

Omkostninger kjøper

5 450 000 (Prisantydning)

56 899 (Andel av fellesgjeld)

5 506 899 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

137 650 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

139 040 (Omkostninger totalt)

150 940 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

153 740 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 645 939 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 657 839 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 660 639 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og

boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 425 129 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 700 514 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

71/5750

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør kr. 3 534,27,- pr. mnd.

Herav:

- Felleskostnader: 3 298,27,-
- Bredbånd: 236,-

I felleskostnadene inngår kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, trappevask, snømåking/strøing, forretningsførsel og styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 534

Andel Fellesgjeld

Kr 56 899

Fellesgjeld pr. dato

12.03.2026

Kommentar fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207821985

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,75%

Restsaldo 4 609 708,00

Innfrielsesdato: 30.10.2034

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

Andel fellesformue

Kr 25 467

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Sarpsborggaten 16

Organisasjonsnummer

984008481

Om sameiet

EIERSEKSJONSSAMEIET SARPSBORG GATEN 16 ligger i Oslo kommune og består av 83 boligseksjoner. Sameiet har organisasjonsnummer 984008481 og forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiet har fellesvaskeri med vaskekort i oppgang D og H

Styrets arbeid 2025:

Styret har gjennomført 10 møter i løpet av året, både fysisk og digitalt.

Brannvarslingsanlegg

Anlegget er installert og i drift, men har hatt en del feilalarmer og tekniske justeringer. Batteribytte og videre forbedringer pågår, og tiltak vurderes for å redusere falske alarmer. Systemet fungerer, men er foreløpig ikke koblet til brannvesenet.

Fasade

Det er gjort mindre vedlikehold som maling på dugnad og vindusvask, men kvaliteten varierer. Vindusvask er beboernes ansvar.

Avløp

Beboerne har selv ansvar for vedlikehold og kostnader knyttet til avløp i egen leilighet.

Vann

Nye vannmålere har redusert kostnader og gir beboerne mulighet til å påvirke forbruket. Det forventes likevel økte vannkostnader fremover.

Ventilasjon og luftkanaler

Sameiet har naturlig ventilasjon, og feil bruk av kjøkkenventilatorer er et problem. Styret foreslår strengere regler for å sikre korrekt bruk.

Skadedyr

Det er lite tegn til skadedyr, men forebyggende tiltak opprettholdes. Ryddige fellesarealer er viktig.

Forsikring og lån

Forsikringsselskap er byttet for å spare kostnader, men utgiftene øker grunnet skader. Beboere må bruke seriøse håndverkere, ellers kan de bli økonomisk ansvarlige.

Vaktmester og vasketjenester

Vaktmestertjenesten er avsluttet, og vedlikehold gjøres nå ved behov. Vask og vinterarbeid utføres fortsatt av eksterne aktører.

Bakgården

Det er gjennomført dugnad og forbedringer. Det oppfordres til å holde området rent, særlig med tanke på sneiper. Gamle sykler er fjernet og sykkelparkering forbedret.

Bredbånd

Global Connect leverer bredbånd, og de må kontaktes ved problemer.

Dugnad

To dugnader er gjennomført med vedlikehold og oppgraderinger. Noe arbeid gjenstår og vil fortsette neste år.

Kommunikasjon

Styret kan kontaktes via e-post eller Vibbo, med svar innen omtrent én uke. Sameiet

har også en Facebook-gruppe.

HMS

Fokus på frie rømningsveier, snø- og isfare, samt oppfølging av brannsikkerhet. Flere tiltak er gjennomført for økt sikkerhet.

Fremover på både kort og lang sikt

Arbeid med brannsikring fortsetter, sammen med vedlikeholdsplan og oppfølging av tidligere vedtak. Dugnad vil også være en viktig del av videre arbeid.

Saker tatt opp på generalforsamlingen 2025:

Sak 7: Lekestativ til bakgården

Det ble diskutert innkjøp og plassering av lekestativ. Styret foreslo å kjøpe dobbel huske og vakttårn med gressarmering som underlag, og plassere dette i bakgården. Årsmøtet skulle ta stilling til både type og plassering.

-Ikke vedtatt.

Sak 8: Porter til sameiet

Styret la frem tilbud på porter og nytt callinganlegg med en total kostnad på ca. 280 000 kr. Styret hadde ingen innstilling, og årsmøtet skulle ta stilling til om tiltaket skulle gjennomføres.

-Ikke vedtatt.

Sak 9: Dører til sameiet

Det ble presentert tilbud på både service (ca. 39 000 kr) og full utskiftning (ca. 1,35 mill. kr) av ytterdører. Styret anbefalte å gjennomføre service og maling nå, og heller vurdere utskiftning senere.

-Gjøre enkel service på dørene og male dørene på dugnad eller sette bort malejobben. Vedtatt.

Årets generalforsamling avholdes 29.april 2026. Det tas forbehold om at det på generalforsamlingen kan bli behandlet saker som per dags dato ikke er kjent. Slike vedtak kan ha betydning for eiendommen, herunder økonomiske forhold, felleskostnader eller fremtidige tiltak i sameiet/borettslaget.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2024 og årsregnskap for år 2023. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2024: overskudd (728 464,-)

Årsresultat for 2023: overskudd (189 809,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Felleskostnadene økes med 3,1% fra 01.02.26.

Budsjettet for 2024 er basert på 6,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Styret skal hente inn anbud på porter og dørcalling, vurdere disse opp mot sameiets økonomi og behov og komme tilbake til sameiet med et forslag før eller ved neste årsmøte.

Styret skal hente inn anbud på nye ytterdører, vurdere disse opp mot sameiets økonomi og behov og komme tilbake til sameiet med et forslag før eller ved neste årsmøte.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til ulempe for andre beboere. Lufting av hund skal skje utenom gangveiene og barnas lekeplasser.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Innvendig overflatebehandling av bruksenhetens vinduer og innvendig overflatebehandling av bruksenhetens entrédør.

Vann og avløp til og med fellesanleggets forgreningspunkt inn til bruksenheten, og elektrisk anlegg til og med bruksenhetens sikringsboks.

5. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

8. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

10. På grunn av fare for hussopp plikter den enkelte sameier å sørge for:

at lufteluker i disponert bod er åpen og at det er tilstrekkelig luftgjennomstrømning i kjelleren.

at treverk ikke lagres på gulv eller i kontakt med fuktig mur.

å påse at rør som eventuelt går gjennom disponert bod ikke lekker, og sørge for at det ikke blir lagret gjenstander i bodene stående på rørene slik at de kan skades.

Dugnad

Oppfordrer alle beboere til å hjelpe til med å vanne (sjekk om jorden er tørr først) særlig gjennom sommerferien.

Foreløpige planer for 2024: Dugnad

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 222, bruksnummer 170, seksjonsnummer 50 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

08.01.1920 - Dokumentnr: 1920/901677-1/105 - Best om garasje/parkering

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:170

06.04.1987 - Dokumentnr: 1987/22273-70/105 - Pantsettelseserklæring

Beløp: NOK 5 000

Panthaver: SAMEIET

LØPENR: 1120263

ANFØRT PRIORITET: ETTER 90% AV GJELDENE LÅNETAKST

Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.2024 - Dokumentnr: 2024/1050216-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 4 900 000

Panthaver: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE

ORG.NR: 920 058 817

ELEKTRONISK INNSENDT

29.11.2024 - Dokumentnr: 2024/2306809-1/200 - Massetransport

FRA: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS

ORG.NR: 971 227 222

TIL: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE

ORG.NR: 920 058 817

ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret. Det foreligger også ferdigattest fra 2011 for innredning leiligheter på loft med hems, ferdigattest fra 2015 for rehabilitering av piper og ferdigattest fra 2016 for etablering av rømningsvei fra hems og sammenkobling av brannvarslere. Dokumentene ligger vedlagt i salgsoppgaven sammen med godkjent byggetegninger.

Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjenninger blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- Dagens soverom er omtalt som stue
- Det er innredet bad. Opprinnelig wc er utvidet og kott er innlemmet. Det kreves bruksendring for å gjøre om tilleggsdel (bod/kott) til hoveddel

Avvikene nevnt over anses som mangler. En mangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Spesialområde bevaring bolig

Følger Kommuneplanen 2015-2030, ikrafttredelse 23.09.2015. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570 - Bevaring kulturmiljø, i henhold til Kommuneplanen 2015-2030.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Ikke aktuelt.

Driveplikt

Ikke aktuelt.

Konsesjon

Ikke aktuelt.

Odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 0,9% for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Visninger: kr. 3 750,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-

Markedspakke: kr. 19 990,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 500,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-

Eierskiftegebyr: kr. 6 725,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 545,-

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig fra: kr. 4 800,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 500900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Ansvarlig megler

Helena Holthe

Eiendomsmegler / Partner

helena.holthe@aktiv.no

Tlf: 924 10 393

Ansvarlig megler bistås av

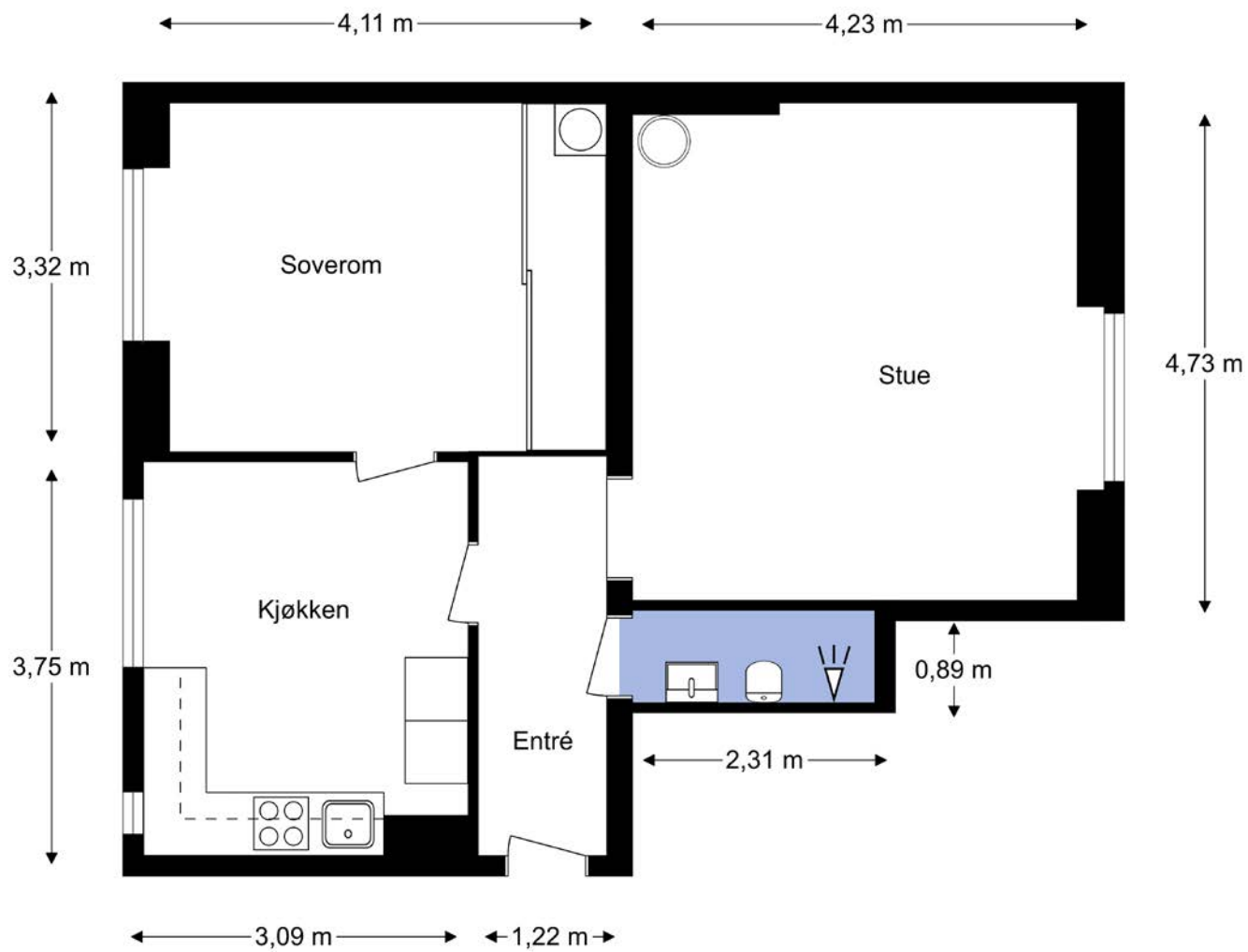
Helena Holthe
Eiendomsmegler / Partner
helena.holthe@aktiv.no
Tlf: 924 10 393

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

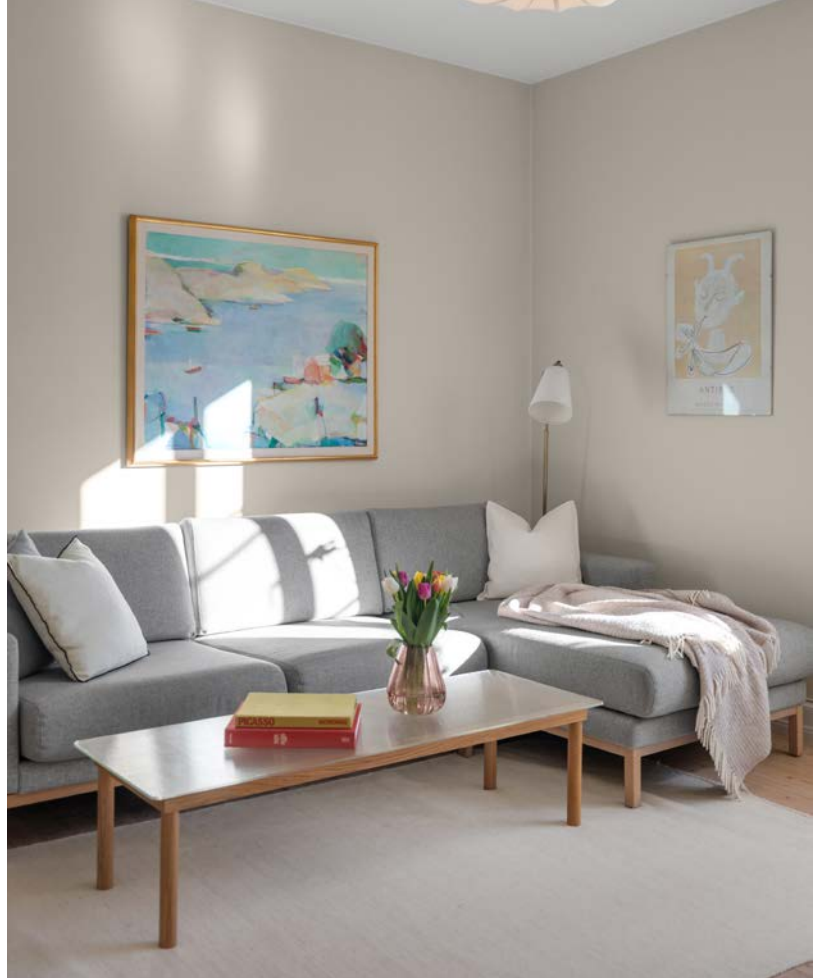
Salgsoppgavedato

05.04.2026



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.















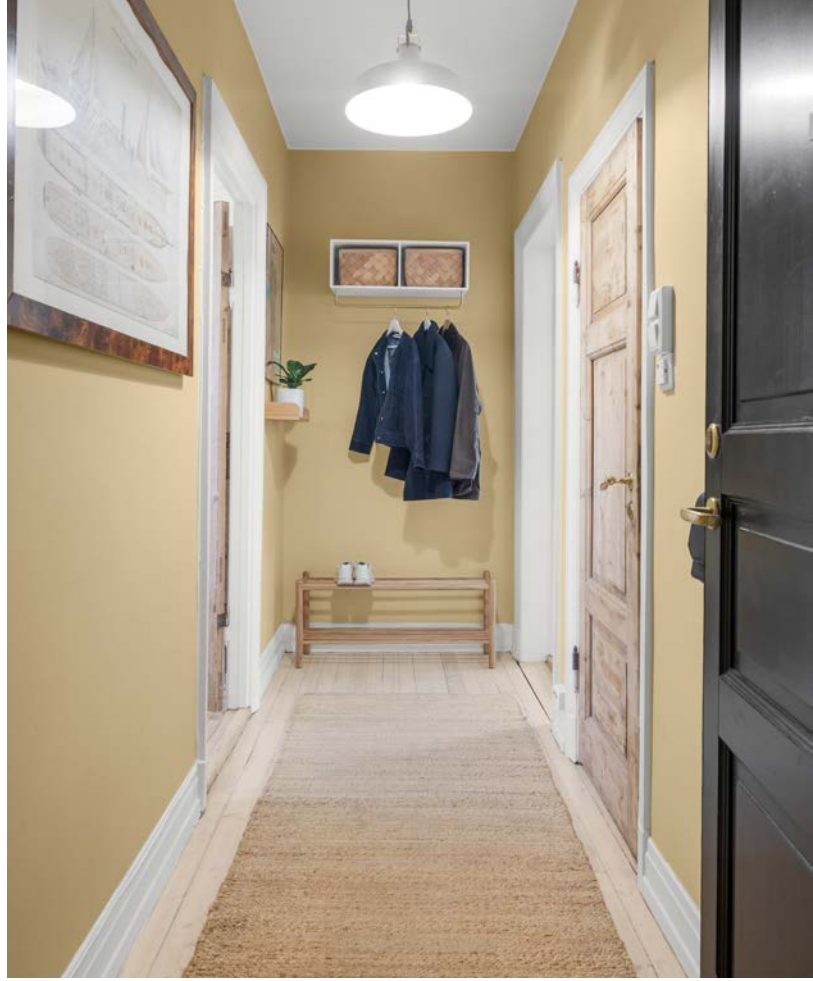
















Plantegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

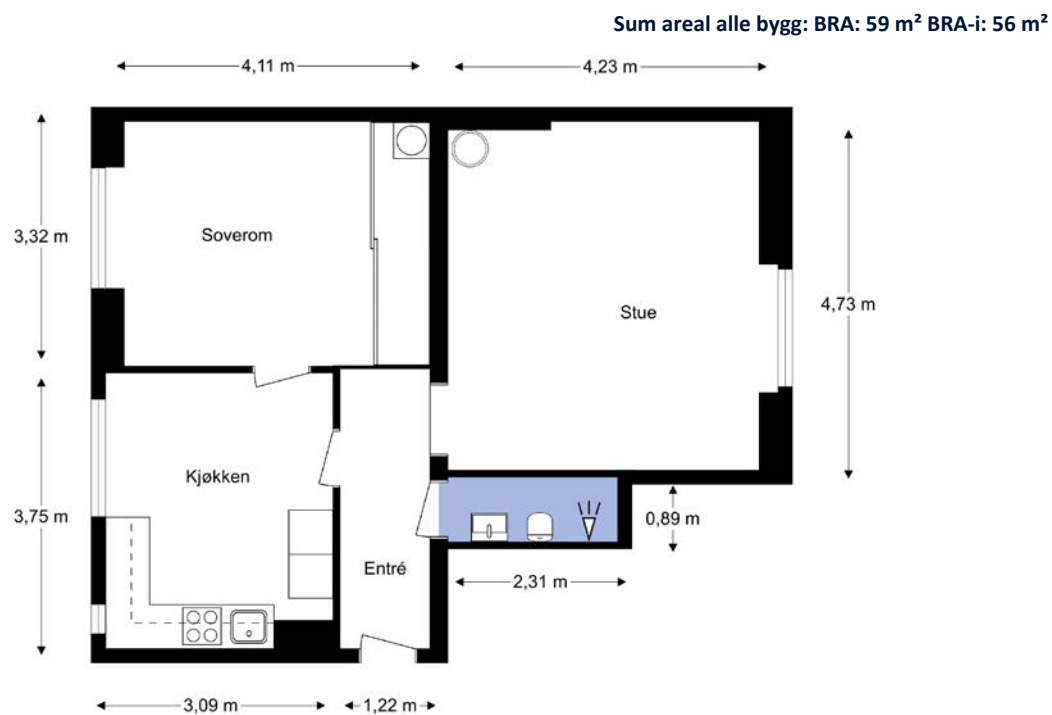
Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Holmestrandgata 15 , 0468 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 222, bnr. 170, snr. 50



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 11838-26075

Eiendomsverdi ref nr: QJ9670

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

A small, square image showing a handwritten signature in dark ink on a light-colored background. The signature appears to read "Glenn-Erik Larsen".

Glenn-Erik Larsen

glenn@takspartner.no

905 31 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

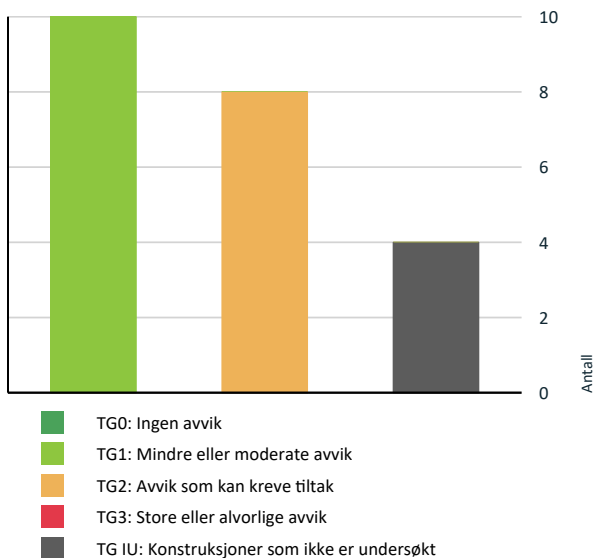
Boligbygg med flere boenheter

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

Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.
Den opprinnelige stuen i leiligheten er ominnredet til ett soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Holmestrandgata 15. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1914

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2018	Bad	Badet er bygget i regi av tidligere eier.
2019	Kjøkken	Kjøkken er montert i regi av tidligere eier
2024	Overflater	Tak i stue nedforet med lekter, rettet opp og belagt med gips, utført av fagfolk
2024	Overflater	Gipset soverom og rettet skjevheter, utført av fagfolk
2024	Overflater	Sparklet og malt alle rom, vegger og tak, utført av fagfolk
2025	VVS-arbeid	Installert vaskemaskin m/vannstopper på kjøkken, arbeidet er utført via Rørportalen AS

UTVENDIG

TG 10 Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygård i mur/ teglsteins konstruksjon.

Leilighetens etasjeskille i tre.

Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar (for eksempel vinduer, entrédører).

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.

Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.

Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entrédør i profilert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

Entrédør fremstår med normal funksjonalitet.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Tregulv.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater og mur.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av plater.

Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,77m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert stedvis knirk og sprekkdannelse på gulvflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knirk i tregulv bør påberegnes alder tatt i betraktning.

Knirk i gamle tregulv skyldes som oftest at spikrene i gulvbord har løsnet, og kan ev. utbedres ved å skru gulvet bedre fast til gulvbjelkene.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i tre.

Overflater er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert 20 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i soverom.

Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er pusset pipe i boligen.

Det ble utført piperehabilitering i 2015.

Arbeidet ble utført av Pipe Eksperten AS.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i profilert utforming.

Dørene er originale og fremstår med pusset overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler og vridere, samt vridninger på dørblader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Dette er originale dører i en eldre bygård, noe skjevheter bør på beregnes.

! TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i 2018 i følge opplysninger fra tidligere salg. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av konstruksjoner.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 35 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstillende kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast plassert i dusjssonen. Det er uvist hva slags type membran som er benyttet som tettesjikt.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra manglende dokumentasjon på utførelse av tettesjikt i gulv og vegger.

Ref: NS3600

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved manglende dokumentasjon på arbeid, kan man ikke bekrefte utførelse på konstruksjoner. Tettesjikt i gulv og vegger anses som en risiko konstruksjon. Fremskaffelse av dokumentasjon fra utførende anbefales.



Sluk i plast, plassert i dusjnise



Sluk i plast, plassert i dusjnise

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Dusjplass med tilhørende garnityr, servant med underskap, speilskap og kvern do.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon på bad fremstår med:
ventil med mekanisk avtrekk,
samt spalte under dørbblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull.
Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ved oppussing av bad montert mekanisk vifte. Det originale ventilasjonssystem var med naturlig oppdriftsventil. Montering av mekanisk avtrekk, kan forstyrre fellesanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ventil må muligens tilbakeføres til sin opprinnelse med naturlig avtrekk.
Styret bør kontaktes for videre avklaring.

LEILIGHET > BAD

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjssone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området

KJØKKEN

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fremstår med profilerte fronter.
Finerte benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
ventilator med kullfilter.
Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp med gass oppvaskmaskin og vaskemaskin.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

📍 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kjøkken:
Vanntilførsel med plastrør.

Bad:
Det er åpne forkrommede vannrør til installasjonene.

Hovedstoppekran:
Kraner er plassert over himling på bad,
kraner er testet og fungerer tilfredstillende.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system på kjøkken. Ved manglende monterte tettemuffer, vil evt. lekkasjevann renne ut på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av tettemuffer på vannrør, i kjøkkenbenk bør påberegnes. Utette varerør kan forårsake vannskader, på tilstøtende konstruksjoner. Selv om det er montert Waterguard/lekkasjestopper.



Røropplegg i kjøkkenbenk med Waterguard

📍 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig avtrekk fra bad og kjøkken,
ellers tilluftsventiler i vinduer.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2,
da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift.
Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig ventilasjon fungerer tilfredsstillende,
ut i fra byggeår.
Det er en utfordring å oppfylle dagens krav
med ventilasjon i eldre bygårder.
Dette kan skyldes verneverdig bygningsmasse
og at konstruksjoner må forbli, eller manglende
konstruksjonsmessige muligheter.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin på kjøkken,
med tilkoblet Waterguard/ lekkasjestopper.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming i leiligheten ved panelovner,
vedovn i stue, samt gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og
fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i lukket underskap på kjøkken,
det er ingen mulighet for inspeksjon.
Takstmann kan ikke vurdere forholdet rundt varmtvannsbereder,
ut i fra lukkede konstruksjoner.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på beifaringen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Leiligheten er solgt flere ganger siden byggeår. Dagens eier kan ikke svare for om det er, eller hvem, som har utført endringer på anlegget uten fremlagt dokumentasjon.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Kjøkken ble oppusset i 2019, bad ble oppusset i 2018. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Det har vært tilfeller hvor sikring slår ut ved bruk av for mange elektriske artikler samtidig. Men det elektriske anlegget fungerer fint for øvrig.

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereeder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på el-anlegget i sin helhet.

Ved manglende dokumentasjon, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette for å utelukke feil på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til å oppdage ved visuell befarig. Feil på el-anlegg kan føre til gnist/kortslutning og brann.

Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter. Hvis boligen har et anlegg fra før 1990-tallet, er det sannsynlig at det ikke lenger oppfyller dagens krav til sikkerhet og kapasitet.

Tilstandsrapport



Sikringskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringskap



Samsvarserklæring for strømmåler

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling. Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

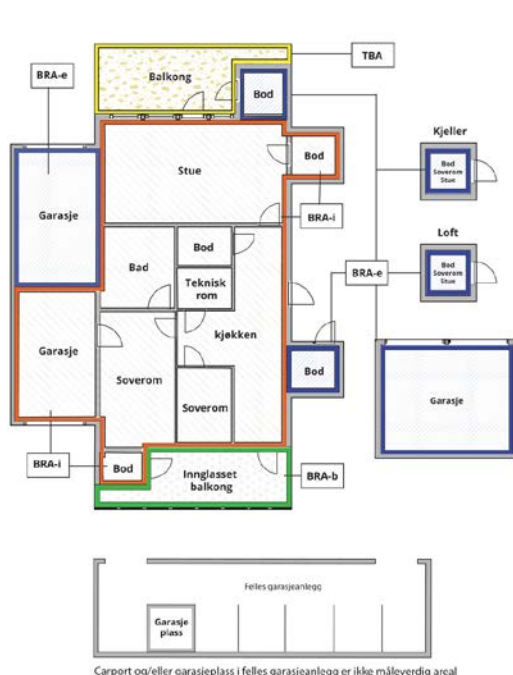
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	56			56	
Kjeller		3		3	
SUM	56	3			
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad, entré, kjøkken, soverom, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 3,2m².
Bod er merket med nr.H0301.
Bod arealer utgjør til sammen 3 m² BRA-E.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet er definert som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.
Den opprinnelige stuen i leiligheten er ominnredet til ett soverom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Se oppsummering i rapport.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Anders Stenbeck	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	170		50	3666 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Holmestrandgata 15

Hjemmelshaver

Stenbeck Anders, Grønner Gertie

Boligselskap

Sarpsborggt. 16 Sameiet

Eierandel

71 / 5750

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning
AS

Organisasjonsnr

984008481

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 3.etasje, og fremstår med: tregulv og malte veggflater.

Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår

med enkelte integrerte hvitevarer og gass komfyr.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.

Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kundeskjema	16.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Egenerklæring	23.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Meglerbrev	23.03.2026		Gjennomgått	4	Nei
Husordensregler	23.03.2026		Gjennomgått	2	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	23.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tilstandsrapport fra tidligere salg	23.03.2026		Gjennomgått	29	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Anders Stenbeck

Gertie Grønner

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Holmestrandgata 15

0468 Oslo

0301-222/170/0/50



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Det er sprekker i flis på gulv og ved såpe holder har tidligere vært løs flis ved sluk

Det er tegn til sotsopp på dør på baderomsiden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: lagt ny flis ved sluk, festet med tec7

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Oslo vvs og Gregory bygg zelazny

Beskrivelse av arbeidet: Total renover og oppussing av bad. I følge tidligere selger brukte hun Oslo vvs til alt av rør, dusj, toalett etc og Gregory bygg zelazny til flislegging. Har ikke dokumentasjonen, men har korrespondanse med tidligere selgere som bekrefter dette.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: confort

Beskrivelse av arbeidet: Installert speilskap og ny servant med underskap

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja



noe skjevhet i gulv som er vanlig i gamle bygårder

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Noe sotsopp på døren, badromsiden

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Rørportalen AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert vaskemaskin med røropplegg, samt vannstopper på kjøkken.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Danor Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av taklamper og dimmere på soverom og kjøkken, samt lampe i speilskap og bad.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

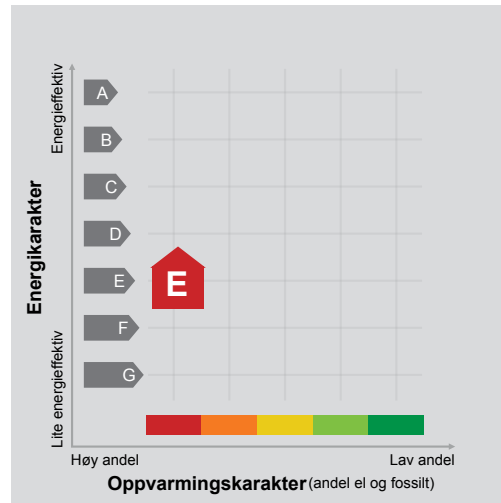
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET SARPSBORG GATEN 16
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0468
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	170
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80548206
Merkenummer	Energiattest-2025-232024
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.

Gabrielsen & Partners Løkka AS
Aktiv avd. Grünerløkka v/Kine Midtsundstad
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO
E-post: kinemidsundstad@aktiv.no

Deres ref.: 1008260076 . Vår ref.: 6060-1-50

Dato: 12.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sarpsborggt. 16 Sameiet
Organisasjonsnr: 984008481
Seksjonseier: Stenbeck, Anders
Medeier: Grønner, Gertie
Leilighetsnummer: 50
Adresse: Sarpsborggata 16 D, 0468 OSLO
Seksjonsnummer: 50
Gnr. 222
Bnr. 170

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer SP4557095.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, 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.

Fellesvaskeri m/vaskekort i oppg. D og H. Gateparkering. Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Felleskostnadene økes med 3,1% fra 01.02.26

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207821985
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo 4 609 708,00
Innfrielsesdato: 30.10.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 534,27,-
Herav:

Felleskostnader
Bredbånd

Pr. dags dato
3 298,27
236,00

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	450,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 470,-
Annen formue:	25 467,-
Gjeld:	57 710,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207821985
Restsaldo:	56 899,61
Kapitalkostnader:	724,86
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 56 899,61,-, 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 Bjørn Amble pr. e-post: bjorn.amble@obos.no eller telefon: 22 89 62 84.

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 styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Martha Blå Sæther Fagerbakke, e-post: sarpsborggt16@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SARPSBORG GATEN 16

(Vedtatt på konstituerende sameiermøte 24.09.87)

Endret på sameiermøte 15.04.2004.

Endret på årsmøte 29.04.2024

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og dem som gis adgang til leiligheten.

Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.

3. Vaktmester har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

Henvendelse til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverenstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

4. Parkering og kjøring av bil og motorsykel på gangveiene og indre gårdsrom er ikke tillatt. Hensetting av gjenstander i gårdsrom bør unngås.
5. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.
6. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunden skal skje utenom gangveiene og barnas lekeplasser. Lufting av hunden må skje under kontroll. Hundeeskrementer må fjernes.
7. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres.

Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leiligheten og høylytt tale og musikk på terrassene vil forstyrre beboerne i et stort omfang.

Teppesbanking på terrassene bør søkes unngått. Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på terrassene.

8. Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangene, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene, dog unntatt barnevogner.

Matos slippes ut gjennom kjøkkenventilator/kjøkkenvifter/vinduer i den enkelte leilighet. Ved matos som sprer seg til trappeoppgang og til andre leiligheter, kan styret kreve utbedring innen rimelig tid. Vedvarer matosen uten at det blir gjort forbedringer, kan styret bestille utbedring for eiers regning.

Beboerne plikter å holde inngangsdørene lukket og låst til enhver tid.

Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

9. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som for eksempel maling, radio- og TV-antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innretninger.

Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Innvendige endringer i leiligheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

10. Alle sameiere er ansvarlig for at det holdes orden på sameiets eiendom. Den enkelte sameier er også ansvarlig for sine leieboere og gjester.

Det er strengt forbudt å kaste søppel og sigarettneiper utenom søppelkasser og egnede askebegre. Det skal holdes orden rundt søppelkassene og det skal ikke henges ting som ikke blir tatt med av renovatørene. Reklame som blir levert på dører og i postkasse skal av den enkelte beboer kastes. Reklame skal ikke bli liggende i trappeoppgangene.

Fellesareal i kjeller kan benyttes til parkering av sykler og barnevogner. Alt annet skal lagres i bodene. Unntak fradette kan gjøres kun i samråd med styret evt. vaktmester.

På grunn av fare for hussopp plikter den enkelte sameier å sørge for:

- at lufteluker i disponert bod er åpen og at det er tilstrekkelig luftgjennomstrømning i kjelleren.
- At treverk ikke lagres på gulv eller i kontakt med fuktig mur.
- Å påse at rør som eventuelt går gjennom disponert bod ikke lekker, og sørge for at det ikke blir lagret gjenstander i bodene stående på rørene slik at de kan skades.

Brudd på denne regel kan medføre erstatningsansvar overfor sameie

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SARPSBORG GATEN 16

Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 29.april 1999 i medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr. 31.

Endret på sameiermøtet 13.04.2000.

Endret på ekstraordinært sameiermøte 14.05.02

Endret på sameiermøte 15.04.2004.

Endret på sameiermøte 14.03.2007

Endret på sameiermøte 09.03.2011

§ 1 Eiendommen - formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 222 bnr. 170 i OSLO med bestående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet

Sameiet består av 83 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksrett. En bruksrett består alltid av en hoveddel, men kan også ha tilleggsareal. Sameierbrøkene bygger på bruksenhetens areal.

§ 3 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonslovens § 22. Erverver eller leier av seksjonen skal likevel godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn.

§ 4 Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller normalt brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5 Husordensregler

Beboerne plikter å følge de husordensreglene som til enhver tid er fastsatt og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 6 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse. Dette må godkjennes av sameiermøtet med 2/3 flertall. Jfr. Lov om eierseksjoner § 30 a.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Den enkelte sameiere plikter å informere styret om rehabilitering som vil berøre tilgang til felles røropplegg. Styret skal så vurdere hensiktsmessig tiltak for å renovere felles røropplegg etter en nytte-kostnads-analyse. Kostnader i forbindelse med renovering av felles røranlegg bæres av sameiet.

§ 7 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierene etter sameierbrøken.

Den enkelte sameier betaler akonto beløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

§ 8 Vedlikehold

Vedlikehold av egen bruksenhet er det sameieren selv som tar seg av og sameieren selv som bestemmer. Det kreves kun at bruksenheten holdes forsvarlig ved like.

Bruksenhetens vedlikeholdsansvar omfatter:

- Innvendig overflatebehandling av bruksenhetens vinduer og innvendig overflatebehandling av bruksenhetens entrédør.
- Vann og avløp til og med fellesanleggets forgreningspunkt inn til bruksenheten, og elektrisk anlegg til og med bruksenhetens sikringsboks.

Vedlikehold av bygning og fellesarealer besørges av styret på vegne av sameierne i fellesskap. Det som ikke er bruksenheter, er fellesareal.

Fellesareal omfatter:

- Tomten
- Hele den bygningsmessige konstruksjon med alle utvendige fasader med vinduer, tak med balkonger og vinduer, utgangsdører, entrédører, kjellerdører, trappeoppganger og kjelleretasjen.
- Vann og avløp til forgreningspunktet inn til bruksenheten.
- Elektrisk anlegg til bruksenhetenes sikringsboks.

Utgifter til vedlikehold av fellesarealet dekkes av sameierne i fellesskap etter sameiebrøken eller annen lovlig vedtatt fordelingsnøkkel.

§ 9 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene under tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. Eierseksjonsloven § 27.

§ 10 Styret

Styret skal ha tre eller fem medlemmer. Antall medlemmer bestemmes ved hvert valg. I tillegg velges to varamedlemmer. Funksjonstiden er 1 år. Styret kan gi prokura. Styret skal føre protokoll over styremøtene. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

§ 11 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til sameiermøte minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Forslag til saker som ønskes behandlet på ordinært sameiermøtet, må være styret i hende senest 1. februar samme år.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som ønskes behandlet.

Innkallingen til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer
- valg av revisor

I sameiermøtet har sameierene stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet framgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierene.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de angitte stemmer. Ved stemmelikhet er møteleders stemme avgjørende. Det krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige.
2. Endring av vedtektene.

3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtaket om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierene.

§ 12 Forretningsfører.

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14 Endringer av vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15 Egenandel forsikring

- Hvis sameiets forsikring dekker skader som har oppstått på grunn av enkelte sameieres manglende vedlikehold eller annen bebreidende adferd vil den enkelte sameier være ansvarlig for egenandel i forbindelse med skaden. Skader på del av bygning som omfattes av den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt, jfr sameiets vedtekt nr 8 medfører alltid ansvar for den enkelte sameier.
- Hvis det er urimelig å belaste den enkelte sameier kan styret vedta på protokollført styremøte at sameiet allikevel kan dekke egenandel. Vedtaket kan allikevel endelig avgjøres av sameiermøtet.

Alle forsikringssaker skal straks underrettes styret slik at de får anledning til å gjøre seg kjent med hendelsesforløpet.

§ 16 Generelle plikter

Sameierene plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjon, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6060
SAMEIET SARPSBORG GATEN 16

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SARPSBORG GATEN 16

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:

29. april 2025 kl. 18:00, Felleshuset Stallen (bakgården til Sarpsborggata 7).

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. Lekestativ til bakgården
8. Porter til sameiet
9. Dører til sameiet
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SARPSBORG GATEN 16

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

Rådgiver i OBOS 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.

Styrets innstilling

Protokollvitner velges i årsmøte.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Rådgiver i OBOS foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Revisjonsberetning 2024.pdf
 - 2. 6060 Årsregnskap 2025.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 110 000.

Sak 7

Lekestativ til bakgården

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet 2024 ønsket at styret skulle innhente tilbud på lekestativ til sameiets bakgård. Det finnes selvsagt mange muligheter, men i forslag til budsjett så har styret satt av 150 000 til opparbeidelse av lekestativ.

Styret har ved flere anledninger søkt om tilskudd for oppføring av lekestativ fra eksternt hold, men fått avslag på disse.

Det er det to viktige spørsmål som sameiet må ta stilling til i tilfelle, hvor skal stativ plasseres og hvilken type lekestativ skal vi velge?

Lekestativ:

Det finnes mange ulike leverandører, men Aktive leker en blitt anbefalt oss og vi har hatt god dialog med dem angående tilbud tilbake i 2023 og 2024. De er også prisgunstige på levering, montering og innkjøp sammenlignet med andre tilbud styret har mottatt.

Styret foreslår at vi går få en av følgende lekestativ/appart da disse vil kunne passe godt inn i sameiets estetikk:

<https://aktivlek.no/produkt/vakttarnet/>

<https://aktivlek.no/produkt/dobbelt-huskestativ-for-sma-barn/>

Andre lekeapparat fra samme leverandør finner dere her.

Prisen for apparen det er lenket til over med Gressarmeringsmatter blir ca 230 000kr.

Prisen for apparen det er lenket til over med sandkasse som underlag blir 385 000 kr.

Se flere detaljer i vedlagt pristilbud og presentasjon (merk at det er hentet inn pristilbud på ett annet lekestativ som er 4 300 kroner dyrere (uten Mva).

Styrets innstilling

Styrets forslag til vedtak av innkjøp:

Styret foreslår at vi velger gressarmering som underlag og går til innkjøp av og Dobbelthuskestativ for små barn med seter og Vaktårnet.

Plassering av lekestativ:

Det er flere måter å løse plassering av lekestativ på. Slik vi ser det er det tre alternativer:

- 1: I bakgården til sameiet. Logisk plassering for å ha nok plass til fall sone blir da midtplassert på gresset.
- 2: Utenforbygget på fremsiden.
- 3: Mellom Sarpsborggata 16 og 14. Dette forutsetter at nabogården går med på det.

Styrets forslag til vedtak:

Styret innstiller på at lekestativet plasseres i bakgården.

Forslag til vedtak

Vi velger gressarmering som underlag og går til innkjøp av og Dobbelthuskestativ for små barn med seter og Vaktårnet. Og lekestativet plasseres i bakgården

Sak 8

Porter til sameiet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet 2024 ga styret i oppdrag å innhente pristilbud på porter til våre to innganger til bakgården. I den forbindelse har vi innhentet flere anbud.

Prisen for tilsvarende porter som er hos våre naboer i 12 og 14 vil koste sameiet mellom 120 000 og 150 000 NOK kroner. I tillegg kommer pris på calling anlegg. Her har vi fått et tilbud på 130 000 NOK.

Totalt vil da prisen på porter og utvidelse av calling anlegg til sameiet komme på ca. 280 000 NOK.

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å komme med en innstilling til vedtak.

Forslag til vedtak

Nye porter og callinganlegg for sameiet etter innhentede tilbud.

Sak 9

Dører til sameiet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet 2024 ga styret i oppdrag å innhente pristilbud på nye dører til sameiet. Vi har i den forbindelse hentet inn tilbud fra flere aktører og det beste tilbudet er vurdert å være fra Glass Service Svendsen og Sønn. Her har vi fått et tilbud på service på eksisterende ytterdører og et på å bytte ut samtlige dører.

Tilbudet på service kommer på 39 000 kr. I service er det inkludert nye pakninger, justering av låskasse og dørbremser mm. Dette tilbudet inkluderer ikke maling av ytterdører.

Tilbudet på installasjon av nye dører, karmen låser sluttstykker etc kommer på 1 348 955 kr. Se vedlagt tilbud nederst under vedlegg.

Fagligvurdering fra de som har hatt befaring tilsier at døren bør byttes i nærfremtid, men at en enkel service og maling av dørene kan forlenge levetiden noe. Våre ytterdører er særlig utsatt for vær og vind fordi det ikke er noe overbygg over inngangspartiene. Låsene i dørene må også byttes etterhvert da flere av disse har begynt å vise tegn på slitasje. Låsesmed vurderte blant annet at låsen i oppgang B har ca 10% av sin leve tid igjen

Styrets innstilling

Styrets innstilling blir å gjøre enkel service av ytterdører og male disse i tillegg på dugnad. Når vi eventuelt kommer dit at låsene på dørene uansett må byttes så kan vi diskutere om det er verdt og samtidig bytte ytterdørene.

Forslag til vedtak

Gjøre enkel service på dørene og male dørene på dugnad eller sette bort malejobben.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Martha Blå Sæther Fagerbakke

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Frode Bjørstad-Karlsen
- Marielle Rogne
- Paul Martin Hosen
- Petra Barbro Sofia Fransson

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Herman Mørkved Blom
- Marte Kirkevold Flatejord
- Thomas Horvath Svendsen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne Karine Jahren
 - Dag Fossheim
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

Styret har i 2024 gjennomført 10 styremøter. Dette har vært fysiske møter eller møter på teams.

Brannvarslingsanlegg

Anlegget er ferdig montert og i drift, levert og montert av Norsk Brannvern AS. Det har vært det første driftsåret, og innkjøringen har ikke vært problemfri.

Selv om det var slutt montert i slutten av 23, gikk det ennå et halvt år før de siste justering var gjort, med flytting av enkelte basestasjoner for bedre signal til brannvarsleren.

Pga. en del feilalarmer igjennom året er det fortsatt behov for bytte av en del batterier, noen er da blitt kontaktet løpende. Det som er gjort av batteribytte i 2024 er gjort uten kostnad for oss. Vi vil ha en ny hovedrunde uke 3 januar 2025.

Selv om det står «Feil» på brannmannspannelet er systemet operativt.

Gjengangerne har i løpet av året utløst alarmer 13 ganger av totalt 21 alarmer.

Vi vil se på løsninger i forhold til gjengangerne med mulighet for ekstra avstillingsknapp i leilighet. Dette kan skyldes at leiligheter er bygd om slik at kjøkken ikke kan luftes igjennom vindu og at en utilstrekkelig kullfiltervifte med for lav kapasitet er satt opp.

Vi er ikke koplet til brannvesenet og det ser ut til at det vil gå noe tid før det er aktuelt, litt for mange falske alarmer.

Det er utarbeidet branndokumentasjon som ligger ute på VIBBO. I forbindelse med nytt brannvarslingsanlegg er det utarbeidet en orienteringsplan for sameiet som er gjort tilgjengelig i hver trappeoppgang sammen med kart over møteplass ved brann.

Ved rørleggerarbeid og elektriske arbeider skal alle hull i brannseksjoneringen tettes slik at brannseksjoneringen opprettholdes. Det må søkes hos Plan- og bygningsetaten om tillatelse til å lage rørgjennomføring, og det skal dokumenteres hvem som har gjort jobben, når og med hvilket materiale.

Fasade

Vi har på dugnad gått over med silikatmaling noen plasser. Vi har i løpet av året vasket vinduer, men er usikker på vi får den kvalitet vi ønsker. Dette er beboers ansvar, og vi vet at det er utfordrende for det «siste» vinduet.

Avløp

Minner om at det er beboers ansvar og kostnad og sørge for at avløp i leilighetene ut til stamme holdes åpne.

Vann

Vannmålerne har gått lavere kostnader og vi har nå muligheten til å påvirke denne utgiften selv gjennom redusert vannforbruk. Det er viktig at vi ikke lar vann stå og renne. Vi må forvente fortsatt heftige økninger fra kommunene som følge av planlagt bygging av reserve vannkilde til Oslo.

Ventilasjon og luftekanaler

Styret vil minne på at Sarpsborggata 16 sameie har naturlig avtrekksanlegg i alle leilighetene, se eget tema på Vibbo. Kjøkkenventilator med kullfilter kan monteres over komfyr, husk å skifte kullfilter og rengjør fettfilter med jevne mellomrom. Kjøkkenheten skal ikke monteres med

luftavløp direkte knyttet til avtrekksanlegget. Styret fremmer forslag om endring i ordlyden i husordensreglene for å kunne foreta utbedringer i de tilfellene der eier unnlater å følge reglene. Styret har brukt unødvendig mye tid på slike saker.

Skadedyr

Konklusjon fra siste rapport i november 24 fra Pelias er at det ser bra ut også i år. Pelias kunne ikke se tegn til aktivitet av rotter eller mus i kjellerne men noe gnag på utvendige åtestasjoner av mus. anbefalte tiltak er å fortsette å unngå lagring av gjenstander i fellesarealer i kjellere. Hold det ryddig og oversiktlig. Vi opprettholder forebyggende avtale da det fra tid til annen har vært aktivitet i kjellere. Vi er en gammel bygård der rotter og mus kan finne nye veier inn.

Forsikring og lån

For å spare felleskostnader ble det byttet forsikringsselskap, egenandel er kr 25000,- per skade. Vi får dessverre en økning i kostnaden som følge av store utbetalinger pga. skader som følge av håndverkerfeil. Erfaringen viser at beboer må sikre at selskap som brukes har nødvendig forsikring i ordren og soliditet til å håndtere feil og mangler som må rettes. Vi vil gjøre regress mot beboere so feiler å bruke håndverkere med tilstrekkelig økonomisk soliditet.

Vaktmester og vasketjenester

Som følge av manglende utførte tjenester, avsluttet vi vaktmestertjenester med Rene Bygårder. Vi prøver nå en periode uten vaktmester der vi betaler for vedlikehold time for time. Vasketjenesten utføres fortsatt av Rene Trapper AS. Vaktmester Andersen utfører vinterarbeid som strøing og brøyting.

Bakgården

Vi hadde en vellykket dugnad der vi klippet hekken. Vi har også kjøpt inn en trykkspyler til bruke på dugnad.

Oppfordrer de som røyker i bakgården til å fjerne sneipene, det er mindre hyggelig å bruke området når det er sneiper der. Inkluderer glass, askebegre og annet som inneholder sneiper.

Ca. 25 hensatte sykler ble i 2024 fjernet. Ett fellesrom i kjelleren i D er det montert nye kroker for å henge opp sykler.

Bredbånd

Global Connect AS er leverandør av bredbånd og må kontaktes ved feil og mangler.

Dugnad

Vi gjennomførte en dugnad 27. mai og 23. september, der vi ryddet fellesarealet, raket løv, fjernet ugress og plante blomster. Vi fikk skrapet og malt noe av Pergolaen, men må sikkert gå på det til våren også.

Vi fikk oppgradert noen av altanene med nytt rekkverk, men dette må gjentas igjen neste år, da det fortsatt er noen som mangler.

Vi gjennomførte også isolering av vannrør i kjelleren. Vi ryddet også noen rom.

I høst tok noen av styret en liten dugnad, raket og ryddet ekstra i bakgården.

Kommunikasjon

Styret kan nås på e-post, sarpsborggt16@styrerrommet.no, eller send e-post fra

Vibbo. Mailen sjekkes ukentlig, med unntak av i helgene og helligdager. Vi ber allikevel om forståelse for at vi ikke alltid kan svare med en gang. Vi forsøker å svare alle innen maks en uke. I tillegg har sameiet en felles Facebook-gruppe, Sarpsborggata 16, som administreres av styret.

HMS

Rømningsveiene skal være fri for hindringer og brennbart materiale, dette gjelder også gangarealene i kjellerne.

Isfangere er installert for å unngå isras. Avvik på gjennomføring av avløpsrør i E og tetning med byggeskum er tettet.

Det har vært aktiv bruke av ISRAS flagg, og varsling når det er fare for nedfall fra takk. Det er varslet at Altan må tømmes for snø.

Brannvarslingsanlegget følges opp.

Fremover på både kort og lang sikt

Gjenstår noe på brannsikring knyttet til de tomme loftene og entre 4. etg. Noen av vinduene i oppgangene må ha en bedre brannløsning som det har vært jobbet med, men utfordrende å finne god teknisk løsning.

Foreløpige planer for 2025:

- Fortatt lukke avvik jf. brannteknisk analyse
- Oppfølging av vedlikeholdsplan
- Oppfølging årsmøtevedtak 2024
- Dugnad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SARPSBORG GATEN 16

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SARPSBORG GATEN 16.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2024• Resultatregnskap 2024• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende 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 rettviseende 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)

SAMEIET SARPSBORG GATEN 16
ORG.NR. 984 008 481, KUNDENR. 6060

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 209 849	3 027 516	3 280 179	3 559 555
Ladeinntekter EL-bil		14 200	37 506	0	0
Andre inntekter	3	7	0	20 000	14 200
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 224 056	3 065 022	3 300 179	3 573 755
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-15 510	-16 215	-16 000
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-11 650	-10 858	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-115 540	-125 540	-125 000	-121 000
Konsulenthonorar	7	-10 370	-12 726	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-17 275	-940 457	-395 000	-629 000
Forsikringer		-254 912	-323 153	-250 000	-300 000
Kommunale avgifter	9	-548 466	-504 738	-705 000	-666 000
Energi/fyring		-28 651	-31 165	-45 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-169 728	-176 119	-180 000	-170 939
Andre driftskostnader	10	-339 320	-286 685	-298 500	-223 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 621 423	-2 536 952	-2 154 715	-2 296 939
DRIFTSRESULTAT		1 602 633	528 071	1 145 464	1 276 816
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	28 127	58 287	0	0
Finanskostnader	12	-420 467	-396 549	-417 000	-393 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-392 340	-338 262	-417 000	-393 000
ÅRSRESULTAT		1 210 293	189 809	728 464	883 816
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 210 293	189 809		

**SAMEIET SARPSBORG GATEN 16
ORG.NR. 984 008 481, KUNDENR. 6060**

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 713	47 927
Forskuddsbetalte kostnader		155 084	118 672
Driftskonto OBOS-banken		1 395 394	996 112
Sparekonto OBOS-banken		566 971	547 195
SUM OMLØPSMIDLER		2 121 162	1 709 905
SUM EIENDELER		2 121 162	1 709 905
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-3 527 625	-4 737 919
SUM EGENKAPITAL		-3 527 625	-4 737 919
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 557 364	5 932 129
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 557 364	5 932 129
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		76 359	84 455
Leverandørgjeld		12 847	364 480
Påløpte renter		2 217	37 357
Påløpte avdrag		0	29 403
SUM KORTSIKTIG GJELD		91 423	515 695
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 121 162	1 709 905
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo 07.03.2025
Styret i Sameiet Sarpsborggaten 16

Paul Martin Hosen

Thomas Horvath Svendsen

Marte Flatejord

Marielle Rogne

Ole Lützow-Holm

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 032 364
TV/Internett	177 485
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 209 849

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kundereskontro	7
SUM ANDRE INNTEKTER	7

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 510

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 110 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 650.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 370
SUM KONSULENTHONORAR	-10 370

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-17 599
Drift/vedlikehold VVS	-6 990
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 100
Drift/vedlikehold brannsikring	70 946
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-19 744
Egenandel forsikring	-25 000
Kostnader dugnader	-6 788
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-17 275

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-338 906
Feieavgift	-10 336
Renovasjonsavgift	-199 224
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-548 466

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 078
Annet driftsmateriale	-3 990
Vaktmestertjenester	-164 387
Renhold ved firmaer	-156 121
Andre fremmede tjenester	-2 150
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 275
Andre kontorkostnader	-407
Kontingenter	1 860
Bank- og kortgebyr	-3 773
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-339 320

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	27 351
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	776
SUM FINANSINNTEKTER	28 127

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-420 358
------------------------	----------

Renter på leverandørgjeld	-109
SUM FINANSKOSTNADER	-420 467

NOTE: 13**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 låneopptaket 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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019

-8 524 000

Nedbetalt tidligere

2 591 871

Nedbetalt i år

374 765

-5 557 364**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-5 557 364**

Resultatanalyse 2024

Sameiet Sarpsborggaten 16

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	3 209 849	3 280 179	70 330	2 %
Ladeinntekter EL-bil	14 200	0	-14 200	100 %
Andre inntekter	7	20 000	19 993	100 %
Sum driftsinntekter	3 224 056	3 300 179	76 123	2 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-15 510	-16 215	-705	4 %
Styrehonorar	-110 000	-110 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-11 650	-15 000	-3 350	22 %
Forretningsførerhonorar	-115 540	-125 000	-9 460	8 %
Konsulenthonorar	-10 370	-15 000	-4 630	31 %
Drift og vedlikehold	-17 275	-395 000	-377 725	96 %
Forsikringer	-254 912	-250 000	4 912	-2 %
Kommunale avgifter	-548 466	-705 000	-156 534	22 %
Energi/fyring	-28 651	-45 000	-16 349	36 %
TV-anlegg/bredbånd	-169 728	-180 000	-10 272	6 %
Andre driftskostnader	-339 320	-298 500	40 820	-14 %
Sum driftskostnader	-1 621 423	-2 154 715	-533 292	25 %
Driftsresultat	1 602 633	1 145 464	-457 169	-40 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	28 127	0	-28 127	100 %
Finanskostnader	-420 467	-417 000	3 467	-1 %
Res. finansinnt./-kostnader	-392 340	-417 000	-24 660	6 %
Årsresultat	1 210 293	728 464	-481 829	-66 %

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 6060 Selskapsnavn: SAMEIET SARPSBORG GATEN 16

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SARPSBORG GATEN 16

Organisasjonsnummer: 984008481

Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Felleshuset Stallen (bakgården til Sarpsborggata 7).

Antall stemmeberettigede som deltok: 44

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 11

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:

Bjørn Amble i OBOS er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for optelling 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.

✓ Vedtatt.

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

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.

Styrets innstilling

Protokollvitner velges i årsmøte.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Bjørn Amble i OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Anne Brit Mcfarlane Lothe og Guro Stenersen foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 110 000.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

7. Lekestativ til bakgården

Årsmøtet 2024 ønsket at styret skulle innhente tilbud på lekestativ til sameiets bakgård. Det finnes selvsagt mange muligheter, men i forslag til budsjett så har styret satt av 150 000 til opparbeidelse av lekestativ.

Styret har ved flere anledninger søkt om tilskudd for oppføring av lekestativ fra eksternt hold, men fått avslag på disse.

Det er det to viktige spørsmål som sameiet må ta stilling til i tilfelle, hvor skal stativ plasseres og hvilken type lekestativ skal vi velge?

Lekestativ:

Det finnes mange ulike leverandører, men Aktive leker en blitt anbefalt oss og vi har hatt god dialog med dem angående tilbud tilbake i 2023 og 2024. De er også prisgunstige på levering, montering og innkjøp sammenlignet med andre tilbud styret har mottatt.

Styret foreslår at vi går få en av følgende lekestativ/apparat da disse vil kunne passe godt inn i sameiets estetikk:

<https://aktivlek.no/produkt/vakttarnet/>

<https://aktivlek.no/produkt/dobbelt-huskestativ-for-sma-barn/>

Andre lekeapparat fra samme leverandør finner dere her.

Prisen for apparate det er lenket til over med Gressarmeringsmatter blir ca 230 000kr.

Prisen for apparate det er lenket til over med sandkasse som underlag blir 385 000 kr.

Se flere detaljer i vedlagt pristilbud og presentasjon (merk at det er hentet inn pristilbud på ett annet lekestativ som er 4 300 kroner dyrere (uten Mva).

Styrets innstilling

Styrets forslag til vedtak av innkjøp:

Styret foreslår at vi velger gressarmering som underlag og går til innkjøp av og Dobbelthuskestativ for små barn med seter og Vaktårnet.

Plassering av lekestativ:

Det er flere måter å løse plassering av lekestativ på. Slik vi ser det er det tre alternativer:

- 1: I bakgården til sameiet. Logisk plassering for å ha nok plass til fall sone blir da midplassert på gresset.
2. Utenforbygget på fremsiden.
3. Mellom Sarpsborggata 16 og 14. Dette forutsetter at nabogården går med på det.

Styrets forslag til vedtak:

Styret innstiller på at lekestativet plasseres i bakgården.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Med overveldende flertall.

8. Porter til sameiet

Årsmøtet 2024 ga styret i oppdrag å innhente pristilbud på porter til våre to innganger til bakgården. I den forbindelse har vi innhentet flere anbud.

Prisen for tilsvarende porter som er hos våre naboer i 12 og 14 vil koste sameiet mellom 120 000 og 150 000 NOK kroner. I tillegg kommer pris på calling anlegg. Her har vi fått et tilbud på 130 000 NOK.

Totalt vil da prisen på porter og utvidelse av calling anlegg til sameiet komme på ca. 280 000 NOK.

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å komme med en innstilling til vedtak.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Med overveldende flertall.

9. Dører til sameiet

Årsmøtet 2024 ga styret i oppdrag å innhente pristilbud på nye dører til sameiet. Vi har i den forbindelse hentet inn tilbud fra flere aktører og det beste tilbudet er vurdert å være fra Glass Service Svendsen og Sønn. Her har vi fått et tilbud på service på eksisterende ytterdører og et på å bytte ut samtlige dører.

Tilbudet på service kommer på 39 000 kr. I service er det inkludert nye pakninger, justering av låskasse og dørbremser mm. Dette tilbudet inkluderer ikke maling av ytterdører.

Tilbudet på installasjon av nye dører, karmen låser sluttstykker etc kommer på 1 348 955 kr. Se vedlagt tilbud nederst under vedlegg.

Fagligvurdering fra de som har hatt befaring tilsier at døren bør byttes i nærfremtid, men at en enkel service og maling av dørene kan forlenge levetiden noe. Våre ytterdører er særlig utsatt for vær og vind fordi det ikke er noe overbygg over inngangspartiene. Låsene i dørene må også byttes etterhvert da flere av disse har begynt å vise tegn på slitasje. Låsesmed vurderte blant annet at låsen i oppgang B har ca 10% av sin leve tid igjen

Styrets innstilling

Styrets innstilling blir å gjøre enkel service av ytterdører og male disse i tillegg på dugnad. Når vi eventuelt kommer dit at låsene på dørene uansett må byttes så kan vi diskutere om det er verdt og samtidig bytte ytterdørene.

Forslag til vedtak:

Gjøre enkel service på dørene og male dørene på dugnad eller sette bort malejobben.

✓ Vedtatt. Med overveldende flertall

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Martha Blå Sæther Fagerbakke

Følgende stilte til valg:

Martha Blå Sæther Fagerbakke

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jan Frode Bjørstad-Karlsen

Paul Martin Hosen

Marielle Rogne

Petra Barbro Sofia Fransson

Følgende stilte til valg:

Jan Frode Bjørstad-Karlsen

Paul Martin Hosen

Marielle Rogne

Petra Barbro Sofia Fransson

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Thomas Horvath Svendsen

Marte Kirkevold Flatejord

Herman Mørkved Blom

Følgende stilte til valg:

Thomas Horvath Svendsen

Marte Kirkevold Flatejord

Herman Mørkved Blom

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Dag Fossheim

Anne Karine Jahren

Følgende stilte til valg:

Dag Fossheim

Anne Karine Jahren

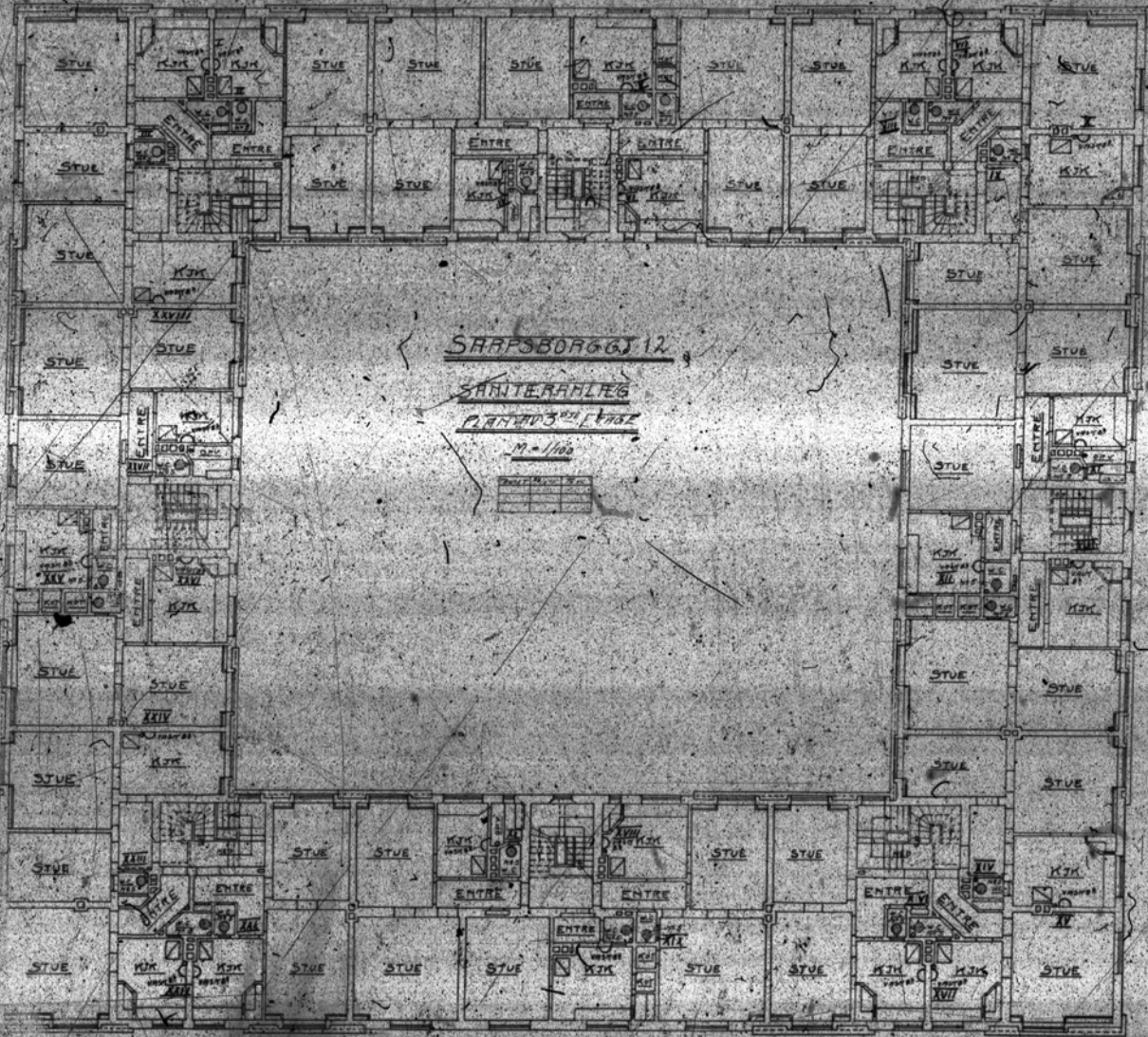


SHARPSBORO 66J 12

SANITARIUM

PLAN NO 3

M. 1/100



Ammeaten
Tegning N. 9.



(I)



Expeditions-Dokument

angaaende garage
paa Matr.-No. 16 Sørpøbyggaten
Indleveret 26 oktober 1919 Attesteret _____

Ferdig attesteret 10.8.1920

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. _____
Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-
hvilen de Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloak-
vesenet, til Afgivelse af de i § 20 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 29/10 1919.

1097/19

J. Bakkesen



(Duplicatet sendt landskyrk.)

Uttet at kassette.
Sine. 30 oktober 1919.

1097/19

Gaarnad J. S. Wang.

Oversendes Hr. sundhedskom. til iakttagelse.

1097/19

1/11 19.

J. Bakkesen

Nabolagsprofil

Holmestrandgata 15 - Nabolaget Bjølsen - vurdert av 409 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Etablerere**
- **Enslige**



Offentlig transport

Bjølsen Linje 37, 54	2 min 0.2 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	8 min 0.7 km
Nydalen Linje 4, 5	13 min 1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	10 min 0.8 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.) 281 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	8 min 0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	10 min 0.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	15 min 1.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

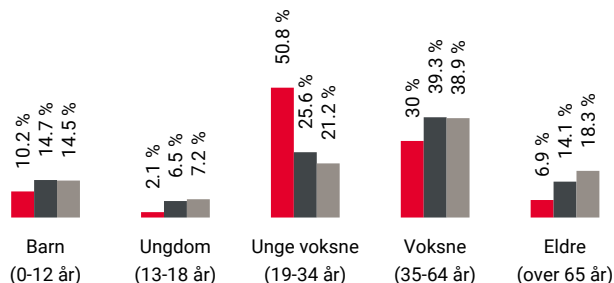
Bra 68/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Riflegata barnehage (1-5 år) 36 barn	3 min 0.2 km
Kongsberggata barnehage (1-5 år) 47 barn	3 min 0.2 km
Bjølsen barnehage (1-5 år) 41 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Nærbutikken Bjølsen Søndagsåpent	2 min 0.2 km
Meny Bjølsen PostNord	4 min 0.3 km



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

	Bjølsenhallen, flerbrukshall Aktivitetshall	3 min	0.2 km
	Bjølsen skole Aktivitetshall, ballspill	6 min	0.5 km
	Sandaker Treningssenter	10 min	
	Fitnesspoint Nydalen	10 min	

Boligmasse



■ 55% blokk
■ 45% annet

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

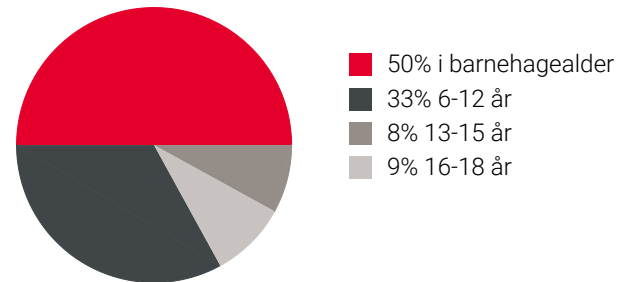
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Sandaker Senter	9 min
	Vitusapotek Bjølsen	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

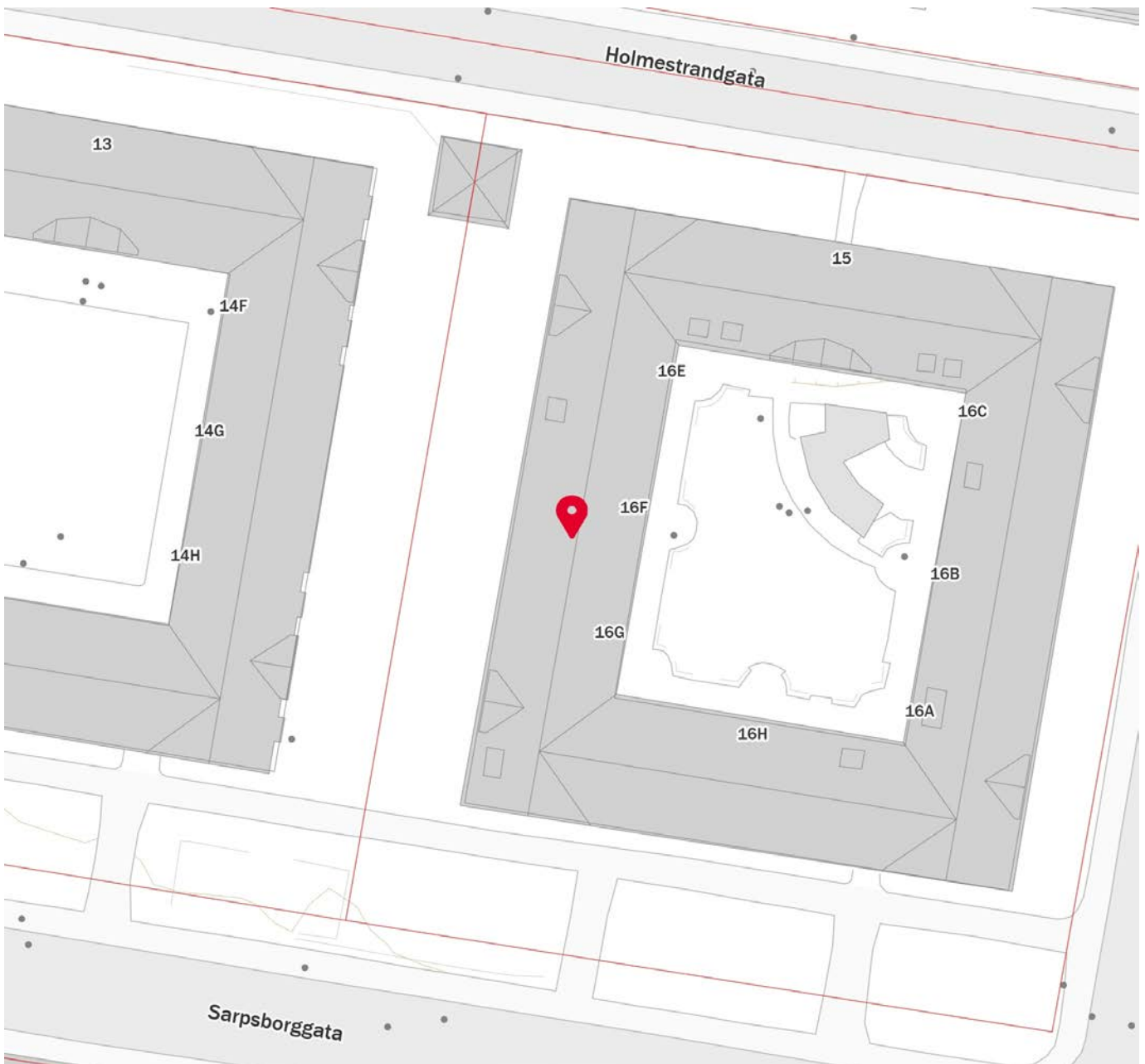
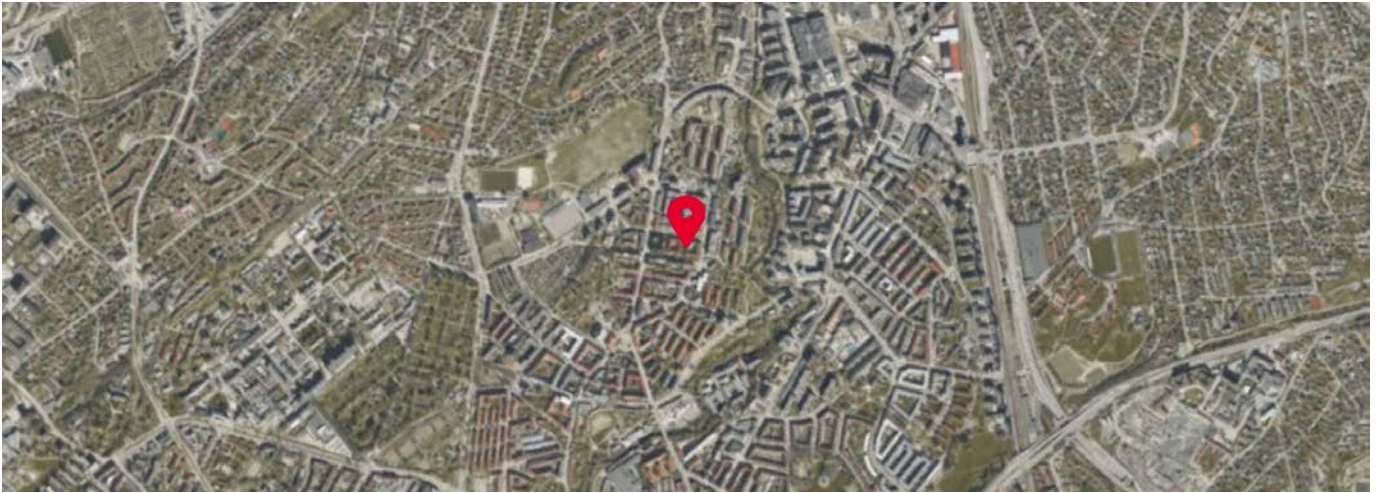


0% 68%

■ Bjølsen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Holmestrandgata 15
0468 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helena HoltheTelefon: 924 10 393
E-post: helena.holthe@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre