

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

## Karianne Amlie

**Mobil** 977 57 259

**E-post** karianne.amlie@aktiv.no

### Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 850 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 189,-  
**Omkostn.:** Kr 97 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 947 789,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 786,-  
**Selger:** Tore Vilhelm Grindem  
Heidi Amlie Grindem

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1971  
**BRA-i/BRA Total** 31/33 kvm  
**Tomtstr.:** 484.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 222, bnr. 164  
**Snr.** 8  
**Oppdragsnr.:** 1002250140

# DITT NYE HJEM?

Velkommen til Sarpborggata 5! Dette er en lys, luftig og moderne 2-roms fint beliggende på sjarmerende Bjølsen. Leiligheten har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, harmoniske fargevalg og en åpen, sosial planløsning. Om sommeren kan du trekke ut på den hyggelige balkongen, vendt mot en frodig og stille bakgård.

Her bor du attraktivt til på Bjølsen, som oppleves som rolig og behagelig, samtidig som du har byens fasiliteter like i nærheten. Veien er kort til både Oslo sentrum, Torshov og Grünerløkka, med alt de har å by på.

Høydepunkter:

- Hyggelig balkong vendt mot rolig bakgård
- Åpen, lys og sosial planløsning
- Tv og internett inkl. i felleskostnader
- Skjermet og rolig beliggenhet
- Perfekt utleieobjekt
- To boder

Velkommen til en hyggelig visning!

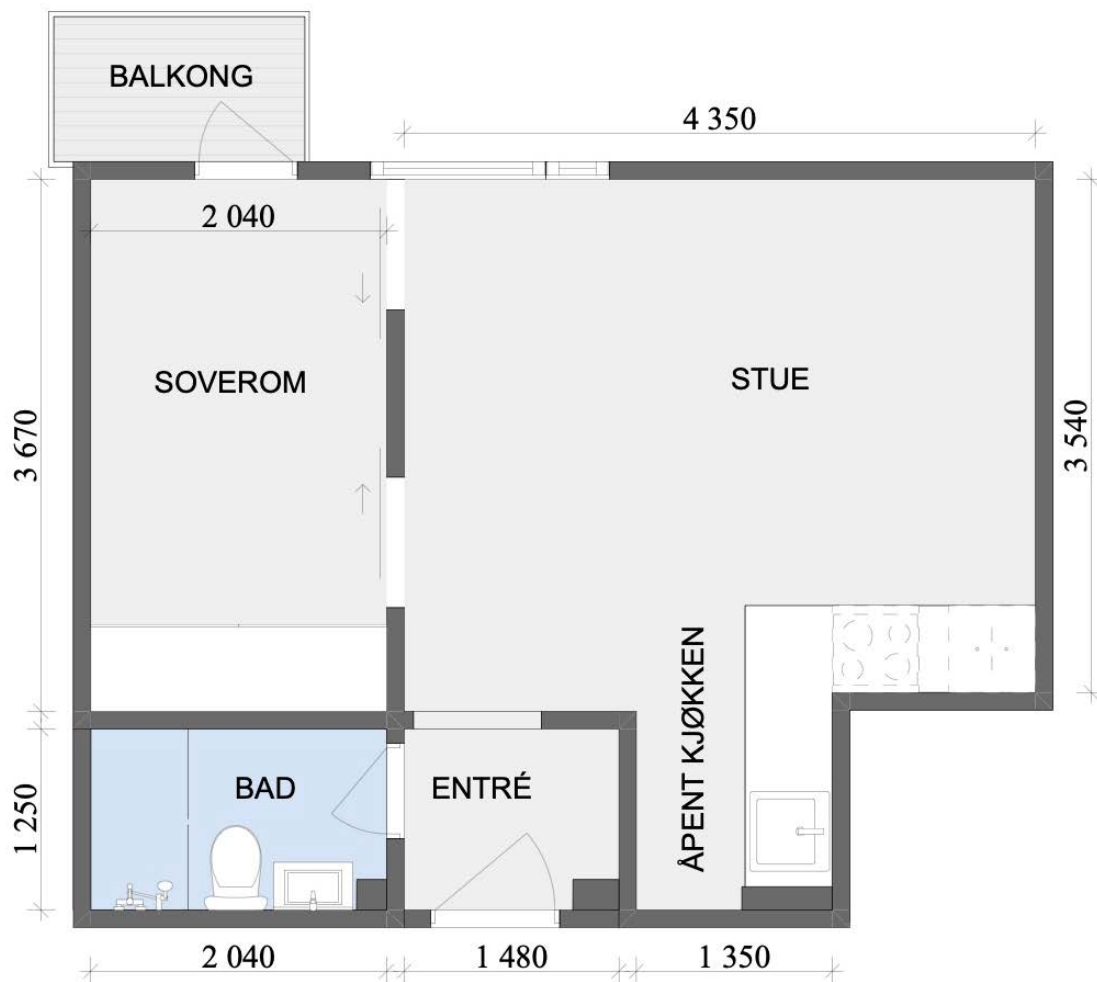


# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	26
Tilstandsrapport .....	41
Egenerklæring .....	60
Energiattest .....	65
Nabolagsprofil .....	66
Budskjema .....	94

# PLANTEGNING





*Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.  
 Utført av Pål A.Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869*

**aktiv.**

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



Velkommen til Sarpsborggata 5!



Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i et populært og veletablert boligområde. Her bor du urbant med kort vei til alt du trenger i hverdagen.





Her kan du nyte late sommerdager på egen balkong.



Leilighetens balkong ligger vendt mot rolige fellesområder.





Herfra har du flott utsikt mot frodige trær og grøntområder.



Balkongen er på ca. 2kvm og gir plass til eget utemøblement.





Den lyse stuen gir plass til innredning i forskjellige soner.



Her har du plass til både sofakrok og spisestue.





Den arealsmarte stuen har åpen løsning mot kjøkken, slik at plassen utnyttes til det fulle.



Spisestuen finner sin naturlige plass ved vegen mot soverom.





Stue og kjøkken er holdt i duse, behagelige toner som harmonerer godt mot resten av leiligheten.



Kjøkkenet er innredet med lysgrå, glatlakkerte fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum. Hvitewarene består av integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys.



Innredningen strekker seg rundt hjørnet, slik at du har ekstra skap- og benkeplass.











Overflater i stuen består av trestavs parkett på gulv og malte overflater forøvrig.



Fra stuen har du dobbel inngang til soverom.



Det flislagte badet er innredet med servant på servantskap, speil med integrert lys, toalett og dusj med dusjvegg i glass.





Badet er rehabilitert i senere tid med bl.a nytt støpejerns hovedsluk og plast hjelpesluk med klemring for foliemembran.



Soverommet er romslig og gir god plass til større seng.



Herfra har du adgang til balkongen.





Rommet er utstyrt med praktisk skyvedørsgarderober med speilflater.



En hyggelig entré ønsker deg velkommen hjem.

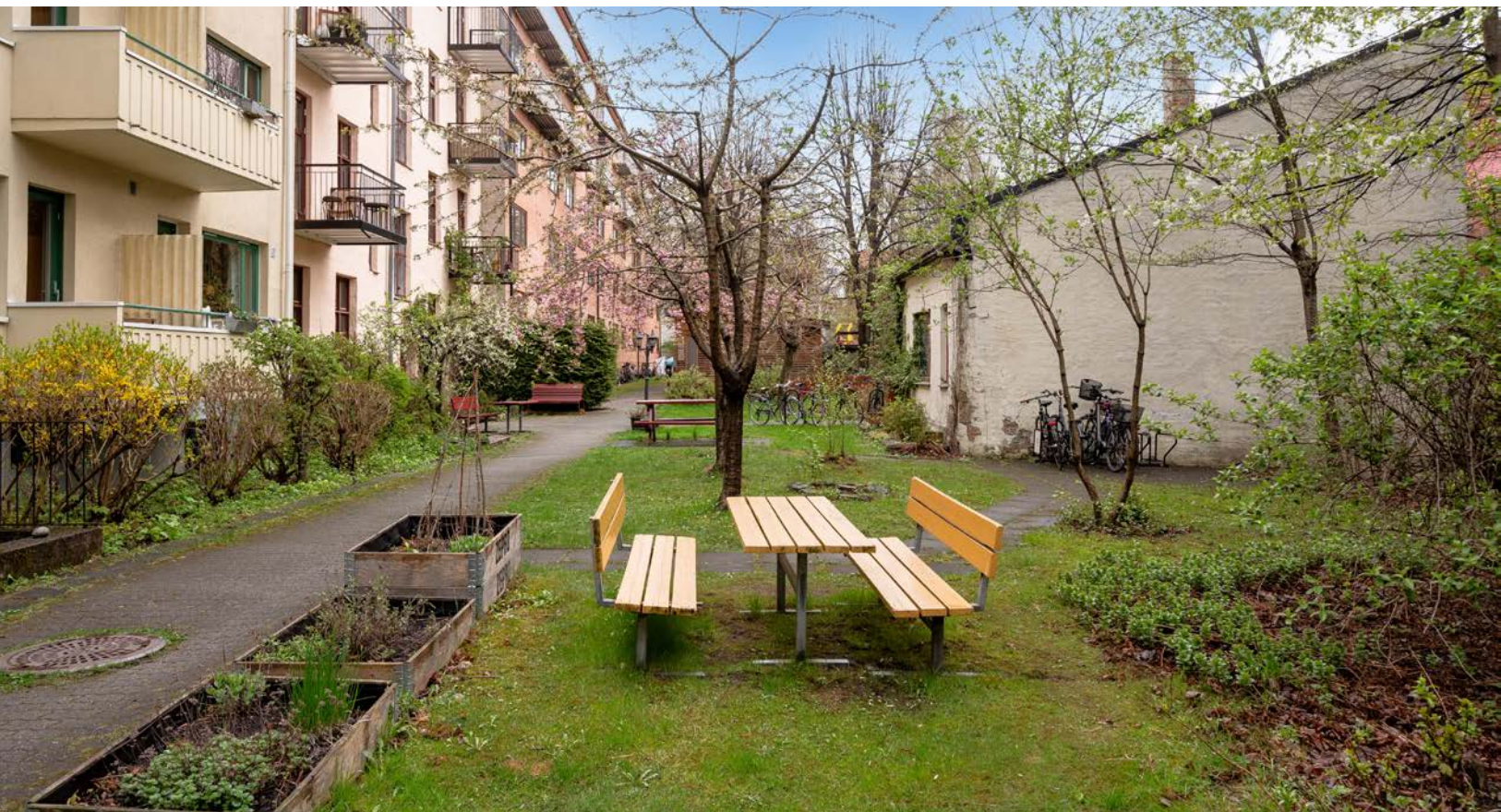








Sameiet har en frodig og grønn bakgård.

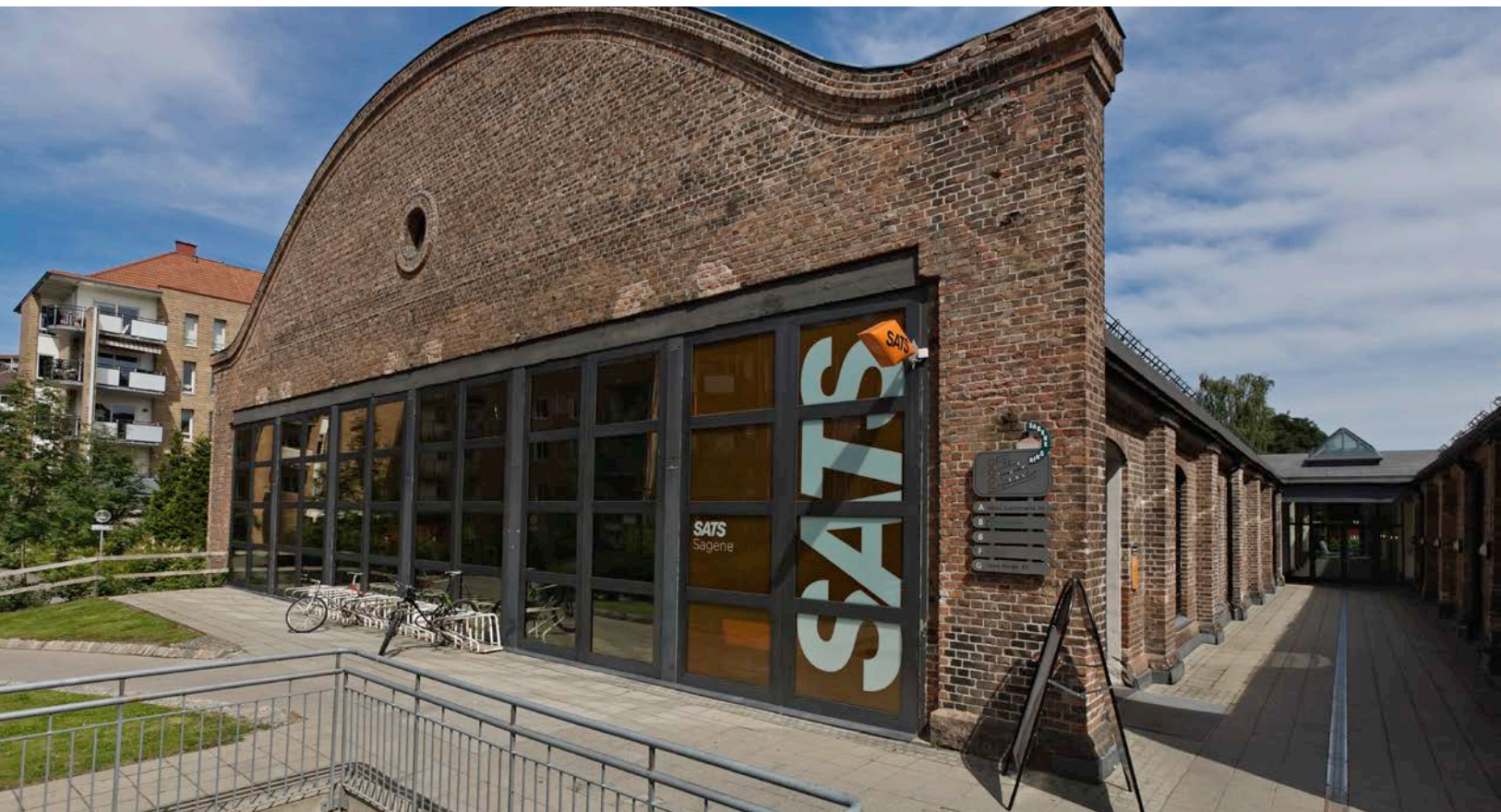


Bakgården er utstyrt med egne sittegrupper og sykkelstativ.





Hyggelige Bjølsen bakeri ligger like i nærheten.



Treningsøkten kan tas på sats.





Nærområdet har flere hyggelige grønne lunger å by på.



Sagene Lunsjbar byr på god mat og drikke.





Torshovparken er et populært samlingssted på sommeren. Om vinteren fungerer bakkene ypperlig for aketurer.



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 31 m<sup>2</sup>

BRA - e: 2 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 33 m<sup>2</sup>

TBA: 2 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Kjellerbod. I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod som ikke var tilgjengelig for besiktigelse på befaringsdag på grunn av mangel på nøkkel.

2. etasje

BRA-i: 31 m<sup>2</sup> Entré, stue med åpent kjøkkenløsning, bad og soverom med utgang til balkong.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

2 m<sup>2</sup> Balkong.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

484.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet.

### Beliggenhet

Området her er en del av Akerselva miljøpark. Elva, med fossefall og vakkert restaurerte bygninger, skaper et trivelig og variert miljø. Det er gang- og sykkelstier i vakre omgivelser langs hele Akerselva, og det ligger en hyggelig barnehage i sameiet, som heter Badebakken barnehage. Her er det både fine uteområder, sklier og lekeapparater.

Med Bjølsen, Nydalen og Sagene som utgangspunkt har en alt innen rekkevidde, om



det er særegne og koselige butikker, restauranter, marka, trenings- eller kulturtilbud som frister; her er mulighetene mange! Restauranter som Sagene Lunsjbar, Sagene Samfunnshus og Mat og Mer har alle sin egen unike atmosfære. I tillegg finner du flere kaffebarer og andre små utsalgssteder. Kaffe Gram og Norð Bjølsen Bakeri fortjener å trekkes frem som et flott eksempel på godt gammeldags håndverk og ekte service. Sentralt i Grimstadgata finner du Sagene Torg, som byr på et bredt utvalg av blant annet frukt og grønnsaker, samt en spennende ferskvaredisk. Torget blir flittig brukt av beboere i nærområdet og er absolutt verdt et besøk. Sagene har også fått et unikt og hyggelig møtested, Mysterud Bar. Valget av navnet på baren er langt fra tilfeldig, da lokalene i en årrekke har vært en særpreget jernvarebutikk drevet av tre generasjoner ved samme navn. Drømmen om en lokal bar i nærmiljøet ble realisert av fem lokale Sagene-gutter, som selv handlet kruttlapper, cowboy- og indianerfigurer på Mysterud da de var små. Baren har et godt utvalg av lokale øltyper fra Oslo-bryggeriene, i tillegg til ulike viner og klassiske cocktails på drinklisten. En kort spasertur i fine omgivelser langs Akerselva og du ender opp på Grünerløkka eller i Nydalen. I tillegg til flotte grøntområder samt tur- og rekreasjonsmuligheter langs elva, tilbyr området Myraløkka, Bjølsenparken, Geitmyra skolehager og Voldsløkka Idrettsanlegg - sistnevnte med volleyballbaner, skatepark, fotballbaner og joggeløyper. Ikke minst kjøres det opp skispor på Voldsløkka idrettsanlegg vinterstid. Av treningstilbud finner du SATS Elixia på Sagene og Myrens Sportssenter på Torshov. Hos Myrens har man tilgang til selve treningssenteret og Oslo Squash, men også til landets råeste klatresenter.

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

#### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

#### **Bygningssakkyndig**

Pål Andreas Rønning

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon som er pusset og malt mot gate, etterisolert og forblendet med malt sprøytebetong i senere tid mot bakgård. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Saltakkonstruksjon i tre, tekket med antatt plater. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag. Lavblokken fremstår som godt vedlikeholdt, byggeår tatt i betraktning.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært - Md Eiendom Rørmontasje. Oppussing av eiendommen i 2017.

Kjøkken og stue. Ikke bad.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Vannlekkasje fra stigeledning 2018. Ikke skade på vår leilighet men var vått i taket til leiligheten under. Ingen utbedringer hos oss. Kun en kobling på stigeledningen som ble skrudd til. Ble håndtert av sameiet sitt forsikringselskap.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært - Oslo Electro Company AS. Oppussing av kjøkken og stue 2017 med risikovurdering og sluttkontroll.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært - Glassmester 1. Byttet vinduer og terrassedør i 2024.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Ventilasjonskanaler ble rengjort i hele bygningen i månedsskiftet januar/februar 2025. Arbeidet ble utført på oppdrag av sameiet av firmaet Serwent Ventilasjonrens.

## **Innhold**

Entré, stue med åpen løsning mot kjøkken, bad og soverom med utgang til balkong.

## **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

- Balkong, terrasse, platting: TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.
- Vinduer og dører: TG-2 er satt med tanke på registrerte murverkskader og sprekkdannelser i murverk i front av utvendig metallbeslag under balkongdør, samt noe avskalling av sprøytebetong lokalt på en side av balkongdør utvendig. Forholdet medfører en økt fare for fuktvandring ned i konstruksjonen.
- Kjøkken: TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom ventilatoren.
- Vannledninger: TG-2 er satt med tanke på at vannrør i bad har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, samt funksjonsfeil ved at kaldtvanns hovedstoppekran for bad ikke lot seg åpne/stenge på grunn av vanskelig tilgjengelighet i rørkasse gjennom liten inspeksjonsluke.
- Elektrisk: TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at jordingskabel i hovedsluk og



hjelpesluk i bad ikke er koblet til jord.

- Ventilasjon: TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

- Bad: TG-2 er satt med tanke på at fall til hovedsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse. Det antas at tettesjikt/membran har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning. Det er dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad, som medfører mangelfull ventilering og en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner for ett år

El-bil : 2090 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 3100 kroner for ett år

El-motorsykkel og el-moped: 1045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

### **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.

## Energi

### Oppvarming

Det er elektrisk oppvarming i leiligheten. Varmekabler i bad.

### Energikarakter

E

### Energifarge

Rød

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 850 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Info eiendomsskatt

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. 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.

### Formuesverdi primær

Kr 953 413

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 813 652

### Formuesverdi sekundær år

2023

### 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 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**

650/15555

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene er på kr 2 786,- pr. måned og er fordelt slik:

- Vedlikeholdsinnbetaling kr 500,-
- Telia TV og Bredbånd kr 209,-
- Felleskostnader kr 2 077,-

Felleskostnader som ikke er spesifiserte dekker leilighetens andel av sameiets driftskostnader. Disse inkluderer blant annet vaktmestertjenester, renhold, felles forsikringer, serviceavtaler og forretningsførsel.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 786

**Andel Fellesgjeld**

Kr 189

**Andel fellesgjeld år**

2024

**Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2024

**Andel fellesformue**

Kr 14 059

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Sarpsborggt 5

## Organisasjonsnummer

975600963

## Om sameiet

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

### Tv og internett

Sameiet Sarpsborggt 5 har inngått kollektiv avtale med Telia på TV og Bredbånd. Har du spørsmål så kontakt Telia kundetjeneste på 21900730 eller Styremail@telia.no. Det er inngått ny avtale med Global Connect på Fiber fra 01.03.2025.

Det er kommet innkalling til årsmøte hvor følgende skal tas opp:

- Sykkelstativ: Det er behov for/ønske om mer sykkelparkering i bakgården. Det er vanskelig å få plass til mer enn seks sykler sånn det er nå, som er litt lite på 25 leiligheter. I fjor sommer, når flere enn vintersyklistene hadde sykler i stativene, var det ofte vanskelig å få plass til sykkelen. Det foreslås å kjøpe inn ett nytt (ekstra) sykkelstativ, likt det som står der i dag.

- Støy: Saken gjelder gjentakende perioder med mye støy mellom kl.22-01.00. Problemet startet ved slutten av november/ desember og har vært fra og til siden da. Det har ikke vært et problem tidligere. Høres ut som flytting av møbler/ dunking over tid. Reglement går gjennom.

- Behov for å skifte taket: I høst ble det oppdaget to hull i taket. Taktekker har reparert hullene ved å legge på nye steiner, men ikke lagt ny papp eller reparert tretaket der det er råttent. Han har ikke gått over hele taket for å se på tilstand fordi det lå snø. Regningen kom på 14.000 kr. Taktekker sa at steinen på taket vårt ikke er av beste kvalitet, og at pappen er morken. Snøfangeren presser ned på steinene når det ligger snø på den, noe som har forårsaket hullene. Levetid for betongstein er estimert til 50 år.

Tilbud på skifting av taket med betongstein ligger på 759.000 kr (Østensjø Tak og Beslag AS), noe som tilsvarer 30.360 kr per seksjon. Kostnad for lån er 759.000 kr lånebeløp, 7% rente, løpetid 2 år. Ca. 1359 kr per leilighet/mnd. 7000 kr gebyr. Total kostnad 822.577 kr. Styret foreslår å skifte taket i 2027 og finansiere dette ved å be om innskudd fra seksjonseierne, fordi det er relativt dyrt å ta opp lån for sameiet, siden sameier ikke kan ta sikkerhet i bygningen.

- Fremtidig renovasjon av rør og bad: Styret ønsker å informere om tilstand på bad og rør og mulige løsninger med tanke på en framtidig oppgradering. Dette er altså til info. Styret tar sikte på å komme med en mer konkret plan på årsmøtet neste år. Etter samtale med ansvarlig for VVS hos OBOS Raymond Nielsen, og anbefalinger fra Sintef sin rapport om rørfornyning og skifting av rør, vurderer styret skifting av rørene som den beste løsningen for alle bad med gamle sluk. Mailundersøkelse viser at 7 bad har skiftet sluk uten å skifte rør og her ser vi behov for å undersøke nærmere om det går



an å skifte rør uten å samtidig skifte gulv. Vi vil derfor innhente mer info før vi kan komme med en anbefaling om løsning totalt sett. At det er en betydelig andel eldre bad og at man kan få lavere pris med felles oppussing, bl a fordi man da kan levere en felles søknad om bryting av brannskille, gjør at vi anbefaler et felles prosjekt framfor å pusse opp/skifte rør etterhvert som enkelteiere ønsker det. Saken er til orientering og videre utredning.

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet Sarpsborggt 5 har ingen lån per 22.04.2025.

#### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

#### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Dyrehold**

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

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

ECIT NORIAN AS

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 222, bruksnummer 164, seksjonsnummer 8 i Oslo kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/222/164/8:

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

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

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

29.06.1971 - Dokumentnr: 509932 - Erklæring/avtale  
PANTERETT TIL SAMEIET  
SOM SIKKERHET FOR FELLESUTGIFTER  
FOR:NOK 3,000  
Bestemmelse om bortleie, frafall av oppløsning/forkjøpsrett,  
m.v.  
MED PRIORITET  
ETTER 1. OG 2. PRIOR LÅN SOM OPPTAS I BANKERN O L  
UTEN OPPTRINNSRETT

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

29.06.1971 - Dokumentnr: 509931 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 8  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 650/15555  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 25 SEKSJONER

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Følgende dokumenter foreligger:



Ekspedisjonsdokument - Sarpsborggata 5. Arbeidets art: Boligblokk, datert 04.07.1969.

Ferdigattest - Sarpsborggata 5. Arbeidets art: Nybygg, datert 28.05.1979.

Et ekspedisjonsdokument er en byggemelding/søknad. Det var ikke vanlig å utstede ferdigattest for tiltak som ble bygget/opprettet før 40-tallet. For slike tiltak foreligger det normalt et ekspedisjonsdokument.

Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger fra opprinnelsen utført av ingeniør Ole Rygh, datert 29.05.1969, bortsett fra at stue fra opprinnelsen er inndelt i dagens soverom og stue i senere tid, samt at opprinnelig tekjøkken er åpnet opp og ny kjøkkeninnredning er oppført i dagens stue og tidligere tekjøkken. Nevnte bruksendring av leiligheten er ikke søknadspliktig hos kommunen da det omfatter demontering og remontering av lettvegger intern av hoveddel.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger (kvartal 2) etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-2358 datert 11.10.78. Deler av eiendommen er regulert til felles areal for lek/opphold etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-2358 datert 11.10.78.

Pågående byggesaker i området:

- Saksnummer 202101504: Sarpsborggata 3, riving av bakgårdsbygg og oppføring av rekkehus. Igangsettelsestillatelse er gitt.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Vedvarende korttidsutleie av egen boligseksjon som ledd i næringsvirksomhet er i strid med bruksenhetens fastsatte formål og ikke tillatt.

### **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.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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 tinglysing 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. 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.

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.

## **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 850 000 (Prisantydning)

---

189 (Andel av fellesgjeld)

---

3 850 189 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

### Omkostninger

96 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

97 600 (Omkostninger totalt)

108 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

111 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 947 789 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 958 689 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 961 489 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 97 600

### **Betalingsbetingelser**

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring



Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Digital annonsering  
4 500 Fotograf  
1 910 Garantipremie/inneståelse  
3 000 Gebyr for betalingsutsettelse  
19 900 Markedspakke INKL BLINK PREMIUM PAKKE  
6 900 Oppgjørshonorar  
4 500 Opplysninger fra forretningsfører  
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
19 390 Tilretteleggingsgebyr  
0 Visninger/overtakelse per stk.  
6 570 Eierskiftegebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 97 901

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

### **Oppdragsansvarlig**

Karianne Amlie  
Partner / Eiendomsmegler  
karianne.amlie@aktiv.no  
Tlf: 977 57 259

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23  
0190 OSLO  
Tlf: 230 80 700

### **Salgsoppgavedato**

24.04.2025

# Vedlegg



# Sarpsborggata 5 0468 Oslo

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1969

BRA: 31 m<sup>2</sup>

BRA (ny arealstandard): 33 m<sup>2</sup>

BRA-i (ny arealstandard): 31 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.



## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

### Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30092>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG2

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Eier opplyser om tilfredstillende avrenning fra balkonggulv.

Balkongen er ikke tøkktet utover at balkonggulv har antatt påført vannbestandig maling.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverkshøyde er målt til ca 92 cm. Dagens forskriftskrav er 100 cm inntil 10,0 m over terreng. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på registrerte murverkskader og sprekkdannelser i murverk i front av utvendig metallbeslag under balkongdør, samt noe avskalling av sprøytebetong lokalt på en side av balkongdør utvendig. Forholdet medfører en økt fare for fuktvandring ned i konstruksjonen.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

#### Kjøkken

##### Oppsummering av avtrekk

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom ventilatoren.

##### Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

#### Vannledninger

##### Oppsummering

Hovedstoppekraner for bad er montert i rørkasse i bad med adkomst via liten inspeksjonsluke. Varmtvanns stoppekran fungerer som tiltenkt. Kaldtvanns stoppekran ble ikke funksjonstestet på grunn av vanskelig tilgjengelig i rørkasse.

Ballofix hovedstoppekraner for kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken. Stoppekranene fungerte som tiltenkt.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten. Resterende er sameiet sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør i bad har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, samt funksjonsfeil ved at kaldtvanns hovedstoppekran for bad ikke lot seg åpne/stenge på grunn av vanskelig tilgjengelighet i rørkasse gjennom liten inspeksjonsluke.



### Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjøre kaldtvanns hovedstoppekran i bad lettere tilgjengelig for avstengning av vann, samt at utskiftning av vannrør i bad bør påregnes på noe sikt.

## Elektrisk

### Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten.  
Varmekabler i bad.

Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere.

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

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

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at jordingskabel i hovedsluk og hjelpesluk i bad ikke er koblet til jord.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## Ventilasjon

### Oppsummering

Dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad.  
Det er ikke avtrekksventil i åpent kjøkken via avtrekkskanal.  
Det er montert tilluftsventil gjennom yttervegg i stue med innvendig klaffventil fra byggeår. Det er ikke montert tilluftsventil gjennom yttervegg i soverom.  
Det er ikke luftespalte i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## Våtrom: Bad/wc

### Oppsummering av overflater

Inspeksjonsluke i rørkasse i bad er ikke festet tilfredstillende til vegg.

Fall/hødeforskjell målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist til hjelpesluk utenfor dusjsone er 0,3 cm.

Fall mot hjelpesluk utenfor dusjsone er i tilnærmet vater.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er målt til ca 4,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til hovedsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse.

#### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å feste inspeksjonsluke i rørkasse bedre til vegg.

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at det antas at tettesjikt/membran har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.

Det ble ikke registrert avvik.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør påregnes full rehabilitering av badet med utskiftning av tettesjikt/membran i nær fremtid.

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2 er satt med tanke på dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad, som medfører mangelfull ventilering og en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år og anbefales å kjøpe nytt.



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
12.4.2025

Rapportdato  
23.4.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Heidi Amlie Grindem og Tore Vilhelm Grindem

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Pål Rønning      Telefon: 99511869  
Firma: Rønning Eiendomstaksering AS      Epost: paal@taksthuset.no  
Adresse: Heggelibakken 4, 0375 OSLO

  
TAKSTHUSET  
EIERMIDDEL TILSØK



#### Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Sarpsborggata 5, 0468 Oslo

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	222	Bruksnr:	164	Festenr:
Seksjonsnr:	8	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1969					
Boligtype:	Leilighet					

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

Lavblokk i 5 etasjer beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via trappeoppgang/heis fra Sarpsborggata.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser, beboerparkering i området.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon som er pusset og malt mot gate, etterisolert og forblendet med malt sprøytebetong i senere tid mot bakgård. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Saltakkonstruksjon i tre, tekket med antatt plater. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Lavblokken fremstår som godt vedlikeholdt, byggeår tatt i betraktning.

## 5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

#### Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	31	31	0	Entre, bad/wc, stue med åpent kjøkkenløsning, soverom med utgang balkong.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>0</b>		

#### Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	31	31	0	0	2
Kjeller	2	0	2	0	0
Loft	0	0	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>33</b>	<b>31</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

#### Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 1,7 m<sup>2</sup> og en loftsbod som ikke var tilgjengelig for besiktigelse på befaringssdag på grunn av mangel på nøkkel.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sydvendt, overbygget balkong på ca 1,7 m <sup>2</sup> . Balkongen er oppført i murkonstruksjon. Malt betonggulv med integrert avrenningsrør i gulv ført til utsiden av rekkverk. Rekkverk i murkonstruksjon med overliggende malt metall beslag på to sider. Profil glassfiber levegg mot nabobalkong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er oppgradert i senere tid.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Eier opplyser om tilfredstillende avrenning fra balkonggulv.  Balkongen er ikke teknet utover at balkonggulv har antatt påført vannbestandig maling.  Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.  Rekkverkshøyde er målt til ca 92 cm. Dagens forskriftskrav er 100 cm inntil 10,0 m over terreng. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.  TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
3-lags isolerglassvinduer fra 2024.
3-lags isolerglassvindu fra 2024 i balkongdør.
Det er ikke etablert luftespalte i vindusramme.
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB40) med sikkerhetslås og kikkehull.



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

#### Oppsummering av vinduer og dører

**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på registrerte murverkskader og sprekkdannelse i murverk i front av utvendig metallbeslag under balkongdør, samt noe avskalling av sprøytebetong lokalt på en side av balkongdør utvendig. Forholdet medfører en økt fare for fuktvandring ned i konstruksjonen.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

**TG-1**

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Stue/kjøkken, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Forøvrig ble det ikke registrert nevneverdige forhold av skjevheter.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.

## 6.4 Kjøkken

#### Overflater og innredning

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

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-1**

Kjøkkeninnredningen er oppført ny i senere tid, ukjent år.  
Lysgrå, glattlakkerte fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk.  
Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys.  
Komfyrvakt er montert.

Kjøkkeninnredningen fremstår som godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Ventilator med kullfilter over komfyr.

**Oppsummering av avtrekk****TG-2**

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom ventilatoren.

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

**6.5 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger fra opprinnelsen utført av ingeniør Ole Rygh, datert 29.05.1969, bortsett fra at stue fra opprinnelsen er inndelt i dagens soverom og stue i senere tid, samt at opprinnelig tekjøkken er åpnet opp og ny kjøkkeninnredning er oppført i dagens stue og tidligere tekjøkken.

Nevnte bruksendring av leiligheten er ikke søknadspliktig hos kommunen da det omfatter demontering og remontering av lettvegger intern av hoveddel.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Ekspedisjonsdokument - Sarpsborggata 5. Arbeidets art: Boligblokk, datert 04.07.1969.  
Ferdigattest - Sarpsborggata 5. Arbeidets art: Nybygg, datert 28.05.1979.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Brannslukkingsapparat, fra 2002.  
En røykvarslere fra senere tid, ukjent år.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år?

Ja

Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år og anbefales å kjøpe nytt.

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er fra senere tid, ukjent år. Felles avløpsopplegg fra byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.  Levetidsbetraktning for felles støpejerns avløpsopplegg er mellom 60 - 80 år.	

## 6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Det er montert malte kobberør synlig på vegg til tappesteder i bad og synlige kobberør i benkeskap i kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles varmtvannsbereider i kjeller. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra byggeår. Innvendige vannrør i leiligheten er montert i senere tid, ukjent år.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja



Hovedstoppekraner for bad er montert i rørkasse i bad med adkomst via liten inspeksjonsluke. Varmtvanns stoppekran fungerer som tiltenkt. Kaldtvanns stoppekran ble ikke funksjonstestet på grunn av vanskelig tilgjengelig i rørkasse.

Ballofix hovedstoppekraner for kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken. Stoppekranene fungerte som tiltenkt.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten. Resterende er sameiet sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør i bad har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, samt funksjonsfeil ved at kaldtvanns hovedstoppekran for bad ikke lot seg åpne/stenge på grunn av vanskelig tilgjengelighet i rørkasse gjennom liten inspeksjonsluke.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjøre kaldtvanns hovedstoppekran i bad lettere tilgjengelig for avstengning av vann, samt at utskiftning av vannrør i bad bør påregnes på noe sikt.

## 6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Jordfeilautomater som kurs 6 og 7 i sikringsskapet til kjøkken er montert i senere tid, ukjent år. Elektrisk anlegg i kjøkken er monter i senere tid.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

### Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektrisk oppvarming i leiligheten.  
Varmekabler i bad.

Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere.

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

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 eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at jordingskabel i hovedsluk og hjelpesluk i bad ikke er koblet til jord.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## 6.9 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon gjennom avtrekkskanaler fra byggeår.

### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad.

Det er ikke avtrekksventil i åpent kjøkken via avtrekkskanal.

Det er montert tilluftsventil gjennom yttervegg i stue med innvendig klaffventil fra byggeår. Det er ikke montert tilluftsventil gjennom yttervegg i soverom.

Det er ikke luftespalte i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## 6.10 Våtrom: Bad/wc

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv, fliser og malte plater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er rehabilitert i senere tid med bl.a nytt støpejerns hovedsluk og plast hjelpesluk med klemring for foliemembran, ukjent år.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Inspeksjonsluke i rørkasse i bad er ikke festet tilfredstillende til vegg.

Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist til hjelpesluk utenfor dusjsone er 0,3 cm.

Fall mot hjelpesluk utenfor dusjsone er i tilnærmet vater.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er målt til ca 4,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til hovedsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse.

#### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å feste inspeksjonsluke i rørkasse bedre til vegg.

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Støpejern
Støpejerns hovedsluk med klemring for foliemembran. Plast hjelpesluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent



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

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at det antas at tettesjikt/membran har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.

Det ble ikke registrert avvik.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Det bør påregnes full rehabilitering av badet med utskiftning av tettesjikt/membran i nær fremtid.

**Sanitærutstyr**

## Beskrivelse

Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med integrert lyslist over servant. Klosett. Dusjvegg/skyvedør og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Elektrisk, veggmontert håndkjetøker.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1**

Det anbefales å feste dusjstang bedre til vegg.

En lyspære i lyslist i forbindelse med speil over servant fungerte ikke på befaringdag.

Forøvrig fremstår sanitærutstyr som godt ivaretatt.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Naturlig

Naturlig oppdriftsventilasjon.

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

TG-2 er satt med tanke på dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad, som medfører mangelfull ventilering og en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-1**

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet/murkonstruksjon.

Det ble søkt etter fukt i vegger i våtsone, det ble ikke registrert negative forhold.

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på arbeid utført i badet.

### 6.11 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig 3-stavs eikeparkett.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

### 6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser og malte plater i bad, malt mur i entre, forøvrig malte plater/mur.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

### 6.13 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater/mur i bad og stue/kjøkken, forøvrig malt mur.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,49 m.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

### 6.14 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattlakkerte dører fra senere tid, som to skyvedører til soverom.

**Oppsummering av øvrig****TG-1**

En skyvedør lukker dårlig på grunn av åpning mot vindu i stue.

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

**6.15 Øvrig: Annet utstyr**

## Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.  
Skyvedørgarderobe mot en vegg i soverom.

**Oppsummering av øvrig****TG-1****6.16 Rom under terreng**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.19 Toalettrom**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.20 Trapp**

Tilgjengelighet

Ikke relevant



## 6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1002250140	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Heidi Amlie Grindem	Tore Vilhelm Grindem
<b>Gateadresse</b>	
Sarpsborggata 5	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0468
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	W. R. Berkley Insurance Nordic NUF
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1002250140

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei  Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppussing av eiendommen i 2017. Kjøkken og stue. Ikke Bad

Arbeid utført av

Md Eiendom Rørmontasje

Filer

[Faktura506.pdf](#)

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

Beskrivelse

Vannlekasje fra stigeledning 2018. Ikke skade på vår leilighet men var vått i taket til leiligheten under. Ingen utbedringer hos oss. Kun en kobling på stigeledningen som ble skrudd til. Ble håndtert av sameiet sitt forsikringselskap

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppussing av kjøkken og stue 2017 med risikovurdering og sluttkontroll

Arbeid utført av

Oslo Electro Company AS

Filer

[Faktura-2658. Sarpsborggt 5 \(3\).pdf](#)

[Dokumentasjon Sarpsborggata 5.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja



16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet vinduer og terrassedør i 2024

Arbeid utført av

Glassmester 1

Filer

[Vedlagt\\_Faktura\\_106531\\_fra\\_Glassmester\\_1\\_AS.pdf](#)

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Ventilasjonskanaler ble rengjort i hele bygningen i månedsskiftet januar/februar 2025. Arbeidet ble utført på oppdrag av sameiet av firmaet Serwent Ventilasjonsrens.

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
heidi amlie grindem	97f07c17860bec2c2fb201a3 43e2c80fcc68916b	23.04.2025 16:13:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

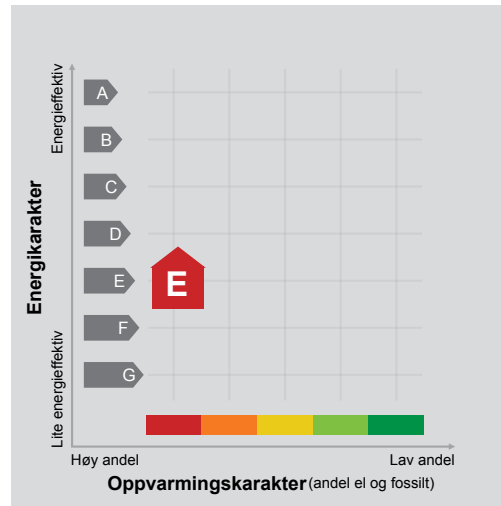
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
tore Grindem	875185418f5e33bfa5db846 c1c874a4c2adcc030	23.04.2025 16:08:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002250140

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Adresse	Sarpsborggata 5
Postnummer	0468
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	164
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80655436
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-109684
Dato	23.04.2025



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

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

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

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

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

### Målt energibruk 2 219 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 219 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



# Nabolagsprofil

Sarpsborggata 5 - Nabolaget Bjølsen - vurdert av 400 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

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



## Offentlig transport

Bjølsen Linje 37, 54	2 min 0.1 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	10 min 0.8 km
Nydalen Linje 4, 5	13 min 1.1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

## Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	12 min 1 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	8 min 0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	9 min 0.7 km
Nydalen videregående skole 960 elever	14 min 1.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	23 min 2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kvalitet på skolene

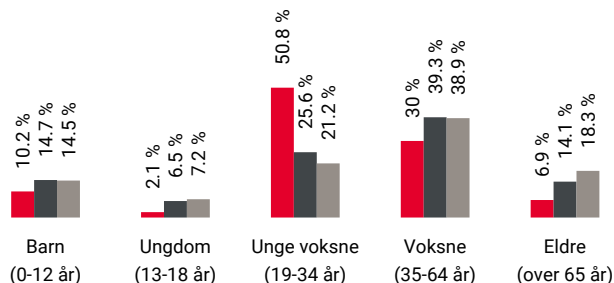
Bra 68/100



## 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

Bjølsen barnehage (1-5 år) 40 barn	2 min 0.2 km
Kongsberggata barnehage (1-5 år) 49 barn	2 min 0.2 km
Bjølsenhellinga barnehage (1-5 år) 36 barn	3 min 0.2 km

## Dagligvare

Nærbutikken Bjølsen Søndagsåpent	0 min 0 km
Joker Bjølsen Søndagsåpent	2 min 0.2 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



### Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



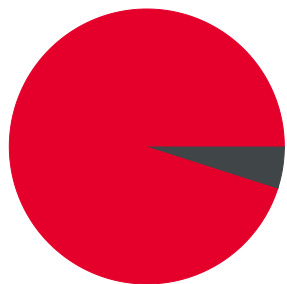
### Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

## Sport

	Bjølshallen, flerbrukshall Aktivitetshall	4 min	0.4 km
	Bjølsh skole Aktivitetshall, ballspill	4 min	0.4 km
	SATS Sagene	10 min	
	Fitnesspoint Nydalen	10 min	

## Boligmasse



■ 96% blokk  
■ 5% annet

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

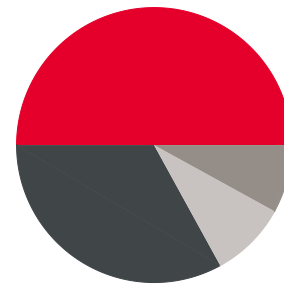
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Sandaker Senter	11 min
	Vitusapotek Bjølshen	5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 50% i barnehagealder  
■ 33% 6-12 år  
■ 8% 13-15 år  
■ 9% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 68%

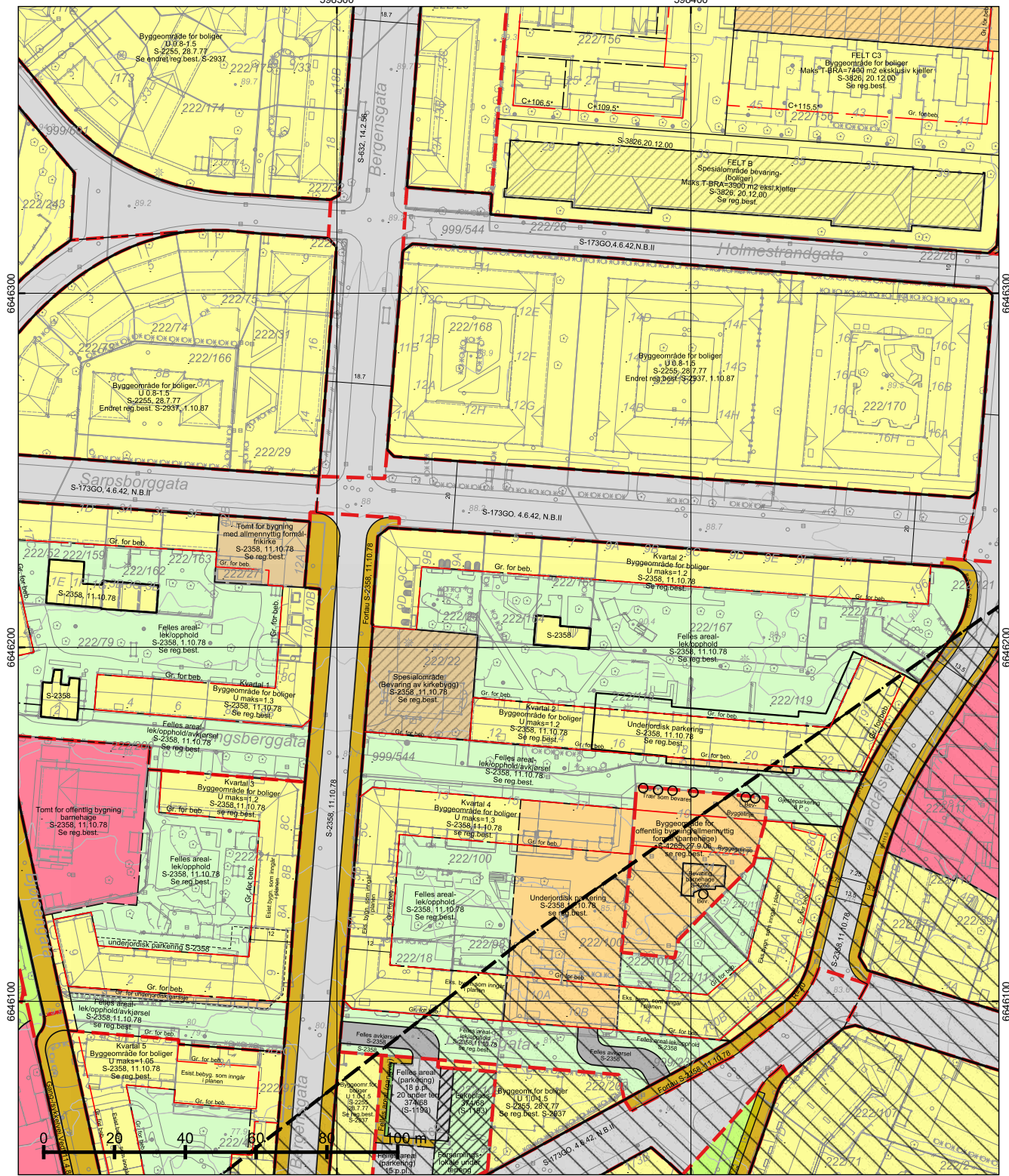
■ Bjølshen  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

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







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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

**Oslo**

Dato: 22.04.2025  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvivalens 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

**Reguleringskart**

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

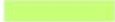


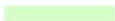











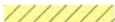
















PlottID/Best.nr: 141430/ 86510114	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV
Adresse: SARPSBORGGATA 5	Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/164	

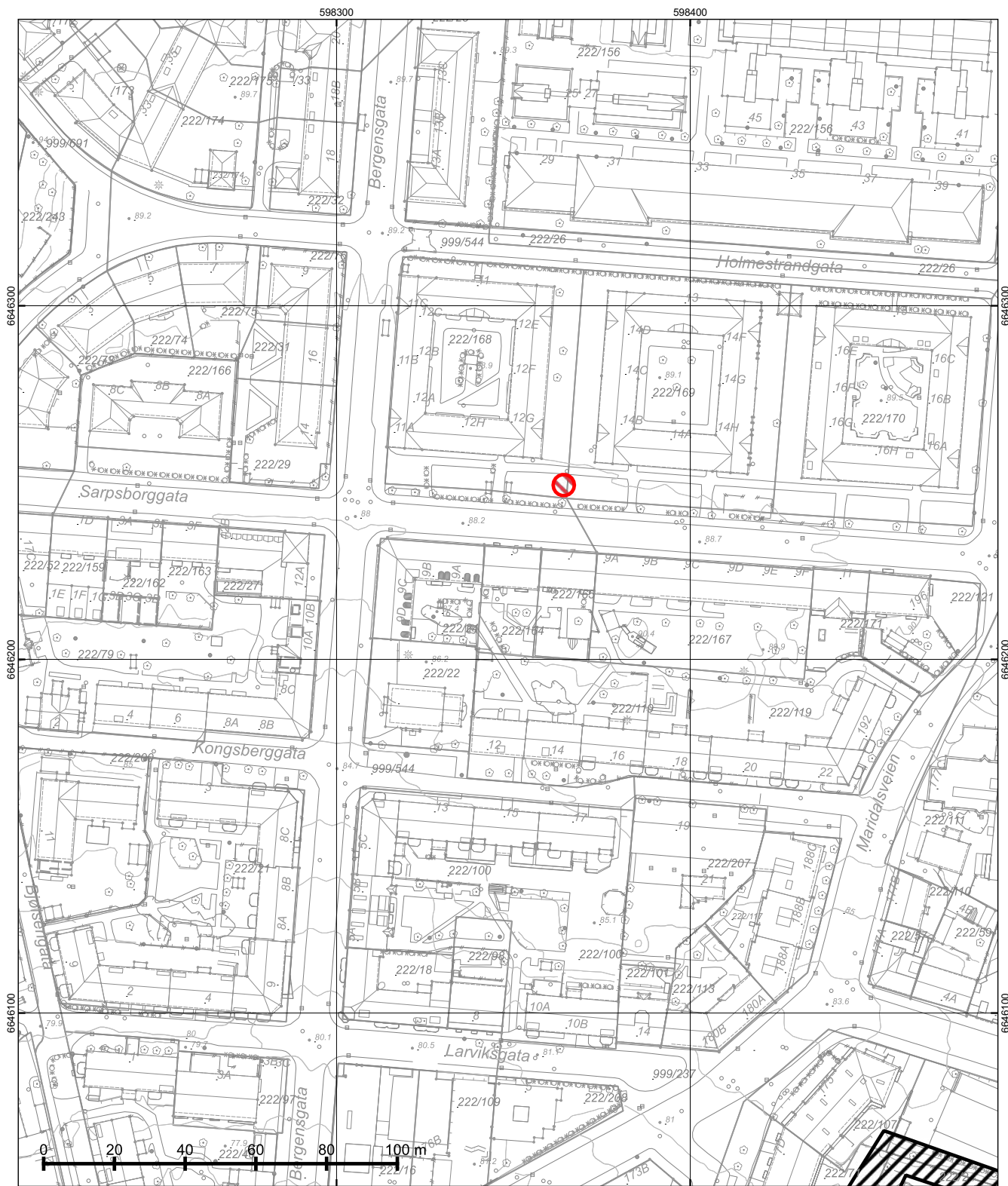
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Eksisterende tre som skal bevares
	70 - Felles avkjørsel		
	71 - Felles parkering		
	72 - Felles lekeareal		
	73 - Felles gangareal		
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	77 - Annet fellesareal		
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	149 - Offentlig/allmennyttig		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		
	170 - Privat institusjon		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	335 - Torg		
	1541 - Vannforsyningsanlegg		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig		
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	Grense for bebyggelse		
	Byggegrense		
	Bygningens avgrensning i beb. plan		
	Underjordisk anlegg		
	Bebyggelse som inngår i planen		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 22.04.2025  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

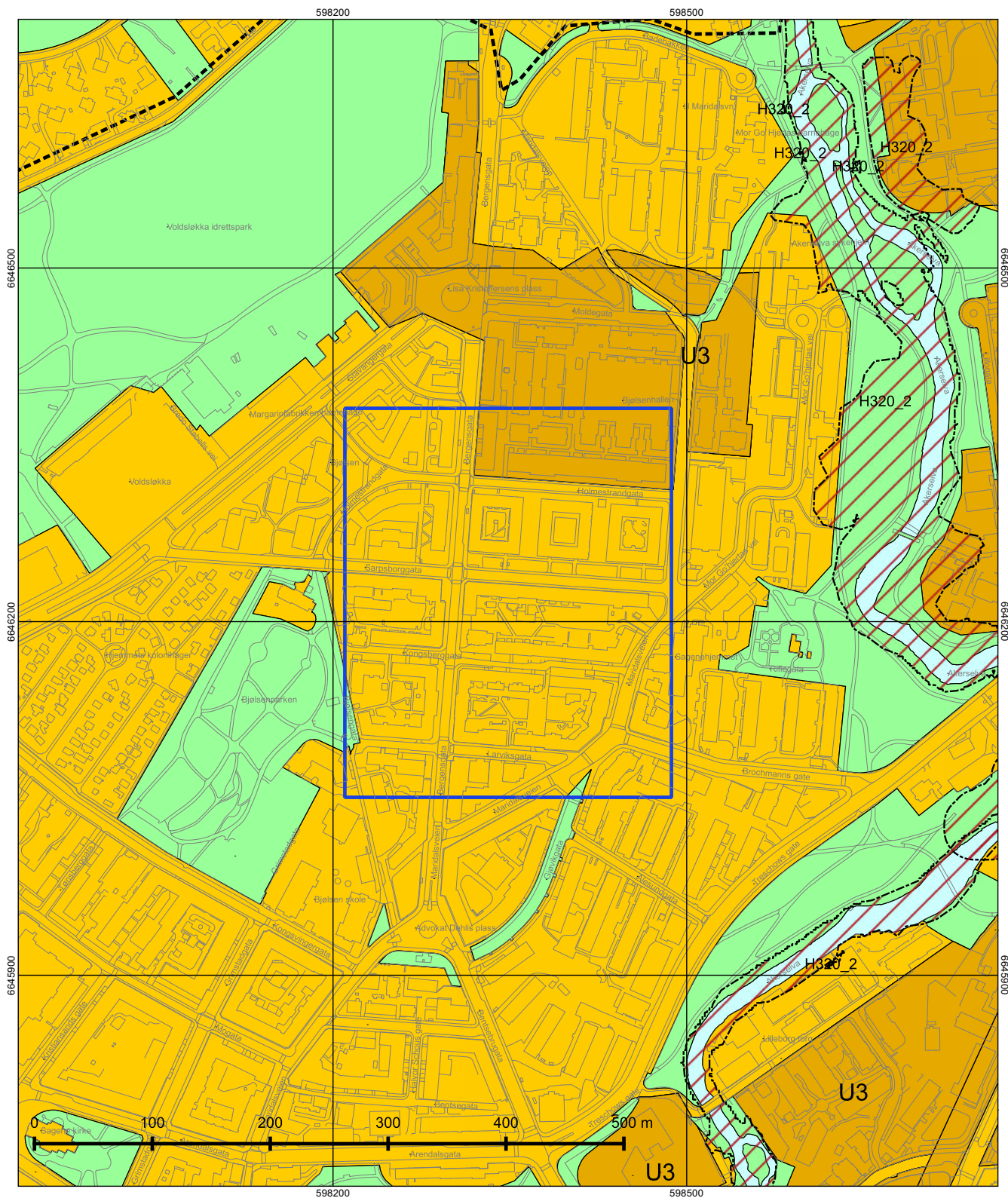
Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

<b>Naturmangfold</b>	
<p>– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).            – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	
PlottID/Best.nr: 141430/ 86510114	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV
Adresse: SARPSBORGATA 5	Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/164	

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





© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 22.04.2025  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 141430/86510114  
 Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

**for**

### **SAMEIET SARPSBORG GT 5**

(org.nr. 975 600 963)

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

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

##### **1-1 Navn**

Sameiets navn er Sameiet Sarpsborggt 5.

##### **1-2 Organisering og formål**

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

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

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

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

##### **1-3 Sameiebrøk**

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk.

#### **2. Rettslig disposisjonsrett**

##### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

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

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

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

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

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



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

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

#### **3-1 Rett til bruk**

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.
- (4) Vedvarende korttidsutleie av egen boligseksjon som ledd i næringsvirksomhet er i strid med bruksenhetens fastsatte formål og ikke tillatt.
- (5) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.
- (6) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

#### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

- (1) Årsmøtet kan vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for eiendommen etter vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og andre brukere av eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.
- (2) Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

### **4. Vedlikehold, utskifting og endringer**

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

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

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

- a) inventar

- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
  - c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
  - d) skap, benker og innvendige dører med karmen
  - e) listverk, skillevegger, tapet
  - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
  - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
  - h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
  - i) vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
- i) vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen
- (2) Seksjonseier er ansvarlig for utskifting av vinduer og balkongdører.
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
- (4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong, takterrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.
- (6) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- (7) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette er i forskriftsmessig stand.
- (8) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten ligger på sameiet etter punkt 4-3 nedenfor.
- (9) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (10) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
- (11) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

#### **4-2 Seksjonseiers erstatningsansvar**

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

(2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

#### **4-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

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

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

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

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

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

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

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

#### **4-4 Sameiets erstatningsansvar**

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

#### **4-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner**

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



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

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

#### **4-6 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring**

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

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

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

### **5. Felleskostnader, pantestikkerhet og heftelsesform**

#### **5-1 Felleskostnader**

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

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

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

#### **5-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

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

#### **5-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

#### **5-4 Panterett for seksjonseierens forpliktelser**

(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

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

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

### **6. Mislighold, pålegg om salg og fravikelse**

#### **6-1 Mislighold**

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

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

#### **6-2 Pålegg om salg**

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

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

#### **6-3 Fravikelse**

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

### **7. Styret og dets vedtak**

#### **7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to andre medlemmer, med ett varamedlem. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

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

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

### **7-2 Styremøter**

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

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

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

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

### **7-3 Styrets oppgaver**

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

### **7-4 Taushetsplikt**

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

### **7-5 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

### **7-6 Inhabilitet**

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

### **7-7 Styrets representasjonsadgang**

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

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

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

## **8. Forretningsfører, regnskapsførsel og revisjon**

### **8-1 Forretningsfører**

Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

### **8-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

- behandle styrets årsberetning



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

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

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

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

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

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

#### **9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av vedtektenes punkt 5.

### **9-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

### **10. Forholdet til eierseksjonsloven**

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

HUSORDNINGSREGLER  
FOR  
SARPSBORG GATE 5 SAMEIE

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

YTRE ORDEN  
OG ORDENSREGLER FOR FELLESROM.

§ 1.

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

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

§ 2.

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

§ 3.

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

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

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

§ 4.

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



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

#### § 5.

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

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

#### § 6.

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

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

Skopussing må ikke finne sted i korridorer eller trappeoppganger.

#### § 7.

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

Utlufting fra leilighetene er ikke tillatt gjennom trappeoppgangene og korridorene.

### INDRE ORDEN

#### § 8.

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

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

§ 9.

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

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

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

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

§ 10.

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

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

§ 11.

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

Oslo, den

Ivar Elstad

Jørgen Brøymer

Thor Amile



## 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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.



# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

Adresse: Sarpsborggata 5  
0468 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Karianne AmlieTelefon: 977 57 259  
E-post: karianne.amlie@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