



aktiv.

Sarpsborggata 14H, 0468 OSLO

**Lys og klassisk 2-roms selveier
hjørne leilighet med fantastisk
beliggenhet | Bad 2020 | V.v inkl |
Fantastisk bakgård**



Eiendomsmeglerfullmektig

Andreas Strandlie

Mobil 970 09 919

E-post andreas.strandlie@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 198 302,-
Omkostn.: Kr 116 300,-
Total ink omk.: Kr 4 714 602,-
Felleskostn.: Kr 3 856,-
Selger: Therese Spansdahl

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1917
BRA-i/BRA Total 40/45 kvm
Tomtstr.: 3802.5 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 222, bnr. 169
Snr. 44
Oppdragsnr.: 1008250238

Er dette ditt neste hjem?

En fantastisk 2-roms selveier hjørneleilighet med store og lyse vindusflater.

Bakgården er idyllisk og omkranset av klassiske bygårder. Her finner du en grønn oase med vakre blomsterbed, velstelte plener og hyggelige sittegrupper.

Boligen er en hjørneleilighet og består av entré med tilknytting til garderobe, åpen kjøkken- og stueløsning, lunt soverom mot rolig område og et delikat bad totalrenovert i 2020. Dette er en leilighet med særpreg, god takhøyde, peis og originale tregulv.

Kort fortalt:

- Delikat bad rehabilitert i 2020
- Peis
- Originalgulv oppusset
- God takhøyde
- Fantastisk bakgård
- Attraktiv beliggenhet på Bjølsen.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	67
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 40 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 45 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 40 m² Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom

BRA-e: 5 m² Kjellerbod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod med gulvareal på 8,9m². Boden har en takhøyde på 189cm - 191cm. Målbar takhøyde i BRA. skal være minimum 190cm, målbart areal settes til 5m² i BRA-E. Dette er i tråd med takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3802.5 m²

Tomtebeskrivelse

Flott, indre gårdsrom som er opparbeidet med plen, frodig beplantning og sittegrupper. Fremtiden av gården fremstår som pen og velholdt, med belegningsstein og beplantning.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer

over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Beliggenhet

Sarpsborggata 14H ligger i et populært sameie på Bjølsen, i en av bydelens flotteste klassiske bygårder. Bygården omkranser et hyggelig og prisbelønnet gårdsrom som gir en lun og sjarmerende ramme.

Her bor du i et område som kombinerer byliv og ro. Med Sagene og Bjølsen som nærmeste naboer har du alt du trenger i hverdagen innen rekkevidde – enten du ønsker unike butikker, koselige kafeer, restauranter, treningssentre, kulturtilbud eller marka. Samtidig ligger leiligheten tilbaketrukket og fredelig.

Bydelen har de siste årene gjennomgått en spennende utvikling og fremstår i dag som et urbant, levende og moderne bysentrum. Befolkningen vokser stadig, og i takt med dette har området fått et rikt utvalg av serveringssteder og butikker.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Meny, Rema 1000 eller Kiwi på Bjølsen, i tillegg til Coop Mega og søndagsåpen Joker i nærheten. Ikke langt unna finner du Storo Storsenter, et av landets største kjøpesentre med over 130 butikker, spisesteder og tjenester. Ved senteret ligger også Norges første og største IMAX-kino med 11 saler, som sikrer en kinopplevelse utenom det vanlige. I Nydalen finner du dessuten Torgbygget med vinmonopol, matbutikk, bakeri, apotek, blomsterbutikk og flere hyggelige spisesteder.

Med kort vei til St. Hanshaugen, Grünerløkka og Oslo sentrum har du hele byens tilbud lett tilgjengelig.

For den aktive er området et perfekt utgangspunkt. Maridalen byr på flotte sykkel- og turmuligheter, mens Sognsvann og Nordmarka frister med turstier, skiløyper og badevann. Grefsenkollen er et populært mål for treningsturer, og på toppen kan du nyte både utsikt og et godt måltid. Om sommeren arrangeres her den populære festivalen Over Oslo.

Det finnes også et bredt utvalg av treningssentre i nærheten, som SATS/Elixia i Nydalen og Storo, Evo Fitness og Crossfit Oslo. Voldsløkka idrettspark med fotballbaner, skatehall og isbane ligger under en kilometer unna. Akerselva renner like ved og byr på idylliske omgivelser for gåturer, fiske eller bading i Nydalsdammen.

Kollektivtransporten er svært godt tilrettelagt: kun ett minuttsgang til busstopp med linje 37 og 54. Fra Nydalen har du både T-bane (linje 3, 4 og 6) og togforbindelse, og i tillegg finner du trikkestopp ved både Sandaker og Storo. Med hyppige avganger i alle retninger kommer du deg enkelt rundt i byen.

Nærliggende utdanningsinstitusjoner:

Handelshøyskolen BI (gangavstand)

Universitetet i Oslo – ca. 10 min med T-bane

Tannlegehøyskolen – ca. 15 min med buss 37

Westerdals – ca. 23 min med buss 30

Blindern – ca. 6 min med T-bane fra Nydalen

Majorstuen – ca. 8 min med T-bane fra Nydalen

Sarpsborggata 14H gir deg en perfekt kombinasjon av byliv, ro og nærhet til naturen – et hjem hvor du virkelig vil trives!

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygården fremstår med yttervegger i pusset teglstein konstruksjon. Leilighetens etasjeskille i tre. Yttertak i mansardtak konstruksjon tekket med takstein.

De undernevnte punktene har blitt merket med TG 2 eller TG 3:

UTVENDIG

Dører - TG 2

TG settes ut i fra alder på dør, da mer enn halvparten av dørens levetid er oppbrukt.

INNVENDIG

Overflater - TG 2

TG settes ut i fra eldre tregulv med noe svikt/knirk og enkelte større glipper.

Etasjeskille/gulv mot grunn - TG 3

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert 40 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i stue/ kjøkken.

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

Innvendige dører - TG 2

Dørblad mot soverom tar i karm.

KJØKKEN

Avtrekk - TG 2

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det mangler spalte i skap for utkast av filtrert luft, dette redusere funksjonalitet i vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger - TG 2

Det mangler Waterguard/ lekkasjestopper på kjøkken. Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Elektrisk anlegg - TG 2

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar; Ja, kun av faglært.

Beskrivelse; Totalrenovering av bad.

Arbeid utført av; Sans bygg.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse; Alle rør ble skiftet ut i regi av borettslaget pga alder.

Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse; Sans bygg har hele forløpet.

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

Svar; Ja, kun av faglært.

Beskrivelse; Arbeid på rør.

Arbeid utført av; Sans bygg.

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

Ja

Beskrivelse; Originalt gulv i leiligheten.

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; Ventilasjon på bad ifbm oppussing.
Arbeid utført av; Sans bygg.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar; Ja, kun av faglært.
Beskrivelse; Vet ikke.
Arbeid utført av; Vet ikke.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Ja
Beskrivelse; Loftet er bygd ut til leiligheter.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskrivelse; Ja.

Er det foretatt radonmåling?
Ja
Beskrivelse; Målt i stue og soverom.

Radonmåling
År; 2024.
Verdi stue: 18Bq/m³, soverom: 11Bq/m³.

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
Ja
Beskrivelse; Rettssak ang loftsutbygging.

Standard

Se bildetekst for nærmere beskrivelse av standard.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Tilbygg / modernisering

2025 Radonmåling av leilighet

2020 Badet er bygget i regi av sameie, arbeidet ble utført av Sans-Bygg AS. Det foreligger ferdigattest datert 27.05.2020.

2009 Montering av kjøkken med hvitevarer. Maling av tak og vegger.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

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

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

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6 200 kroner for ett år
- Motersykkel og moped: 3 100 kroner for ett år
- El-bil : 2 090 kroner for ett år
- El-motersykkel og el-moped: 1 045 kroner for ett år

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

Diverse

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med elektriske panelovner. Det er varmekabler på badet.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 400 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 071 201

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 284 802

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

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

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

40/4512

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er totalt på 3 856,- og er fordelt slik:

Lån/renter: 1 332,65,-

Felleskostnader: 2 523,55,-

Felleskostnadene inkluderer Tv og internett, varmtvann, forretningsfører, kommunale avgifter, forsikring osv.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 856

Andel Fellesgjeld

Kr 198 302

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

25.08.2025

Andel fellesformue

Kr 9 676

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sarpsborggata 14 Sameie

Organisasjonsnummer

971280999

Om sameiet

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Sarpsborggata 14. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 24. august 1988. Sameiet består av 85 boligseksjoner på eiendommen gnr. 222, bnr. 169 i Oslo kommune.

Saker som er gjort i sameiet de siste årene av større vedlikehold:

2025:

- Beplanting av utearealet

2020-21:

- Maling av oppganger

2020:

- Rehabilitering av bakgård

2019-20:

- Soilrørrehabilitering med nye bad

2019:

- Nytt forsyningsanlegg for strøm til gården/ leiligheter

2018-19:

- Nytt tak med varmekabler og nye snøfangere

- Brannsikring av fellesarealer

- Bytte av innmat sikringsskap

2017:

- Fornyning av bunn- og uttrekksledninger

2016:

- Ny drenering – både på utsiden og inne i gården

- Klimamessig oppgradering av kjelleren, inkludert ventilasjonsanlegg

2015:

-Nytt nedgravd avfallsanlegg – felles med Sarpsborggata 16

2014:

-Midlertidig løsning: montert fallrør fra takrennene for å føre vannet ut fra bygningskroppen

2013:

-Rehabilitert pipeløp og skorsteiner. Montert to lufteluker, til-luft i alle boenheter

-Pusset og malt fasader. Malt alle vinduskarmer utvendig

2012:

-Oppgradert og malt alle trapperom

2011:

-Installert nye portåpnere og skiftet ut til sparelamper i alle oppganger

2009:

-Installert nytt brannvarslingsanlegg i alle fellesrom tilkoblet alarmsentral

2008:

-Montert brannvarslingsanlegg. Satt inn godkjente branndører m/ pumper og systemlåser til loft

-Alle tilgjengelige luftkanaler kontrollert og renset

2007:

-Hovedstoppekraner m/ reduksjonsventil inn til eiendommen (2 stk) skiftet ut

2005:

-Alle varmtvannsberedere skiftet ut

2004:

-Alle vinduene i hele gården skiftet ut. De nye vinduene er fra Nordan og heter Villa Fagvindu

2003:

-Takene utbedret; skiftet alle takvinduer, malt Mansardtaket, takgjennomføringer kontrollert og tettet.

Tidligere årsmøte har gjort vedtak om at styret må vurdere rettslig oppfølging av loftsutbygger Bonum og at saken behandles på et ekstraordinært årsmøte når teknisk rapport foreligger og vurdering fra advokat. Innmeldte mangler etter salg av loft til Bonum med etterfølgende utbygging og salg av leiligheter er:

-FDV

-Frosne vannrør og samsvarende byggeteknisk løsning

-Ventilasjon

-Brannalarmanlegg

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207659452

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,65%

Restsaldo 998 560,00

Innfrielsesdato: 30.06.2027

Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett av eiendommen.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i regnskapet til sameiet. Dette vil bli vedlagt i salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse av nye eiere.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter og husordensreglene til sameiet. Dette vil bli vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 222, bruksnummer 169, seksjonsnummer 44 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1988/56652-104/105 24.08.1988 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 44

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 48/3880

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 69 SEKSJONER

2018/780136-1/200 18.05.2018

21:00

RESEKSJONERING

SNR: 44

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 40/4512

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Seksjon opprettet fra fellesareal

Endring av sameiebrøk

Endring av tilleggsdel

2021/43201-2/200 22.01.2021

21:00

RESEKSJONERING

SNR: 44

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 40/4512

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av fellesareal

Uteglemt registrert på seksjon

08.11.2021. Arkivref. 12/05206-17

Rettet etter tingl. §18

Sammenslåing av seksjoner

Endring av tilleggsdel

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 12.11.1915.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er

ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At

ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til

tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke

er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.11.1915.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig i henhold til reguleringsplan S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Pågående byggesaker:

Holmestrandgata 13 - Fremlegging av vann- og avløpsledninger fra kjeller til nytt kjøkken i 1. etasje - H0101. Saksnummer: 202313561

Sarpsborggata 9 A - E - Oppføring av balkonger. Saksnummer: 202311897

Sarpsborggata 5 - Bryting av branncelle ved bytte av sluk. Saksnummer: 202550732

Bergensgata 7 - Etablering av parkeringsplasser. Saksnummer: 201604951

Kongsberggata 20 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - H0402. Saksnummer: 202451549

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

De andre sameierne har panterett 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.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 400 000 (Prisantydning)

198 302 (Andel av fellesgjeld)

4 598 302 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

114 950 (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))

116 300 (Omkostninger totalt)

127 200 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

130 000 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 714 602 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 725 502 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 728 302 (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 116 300

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

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.

Meglers vederlag

Provisjonen er avtalt til 0,7% av kjøpesummen

Digital annonsering 7 990

Garantipremie/inneståelse 3 000

Kommunale opplysninger 2 490

Markedspakke 19 990

Oppgjørshonorar 7 990

Søk eiendomsregister og elektronisk signering 2 490

Tilretteleggingsgebyr 19 900

Visninger per stk. 2-1 2 490

Ansvarlig megler

Anders Wold

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner

anders.wold@aktiv.no

Tlf: 480 96 939

Ansvarlig megler bistås av

Andreas Strandlie

Eiendomsmeglerfullmektig

andreas.strandlie@aktiv.no

Tlf: 970 09 919

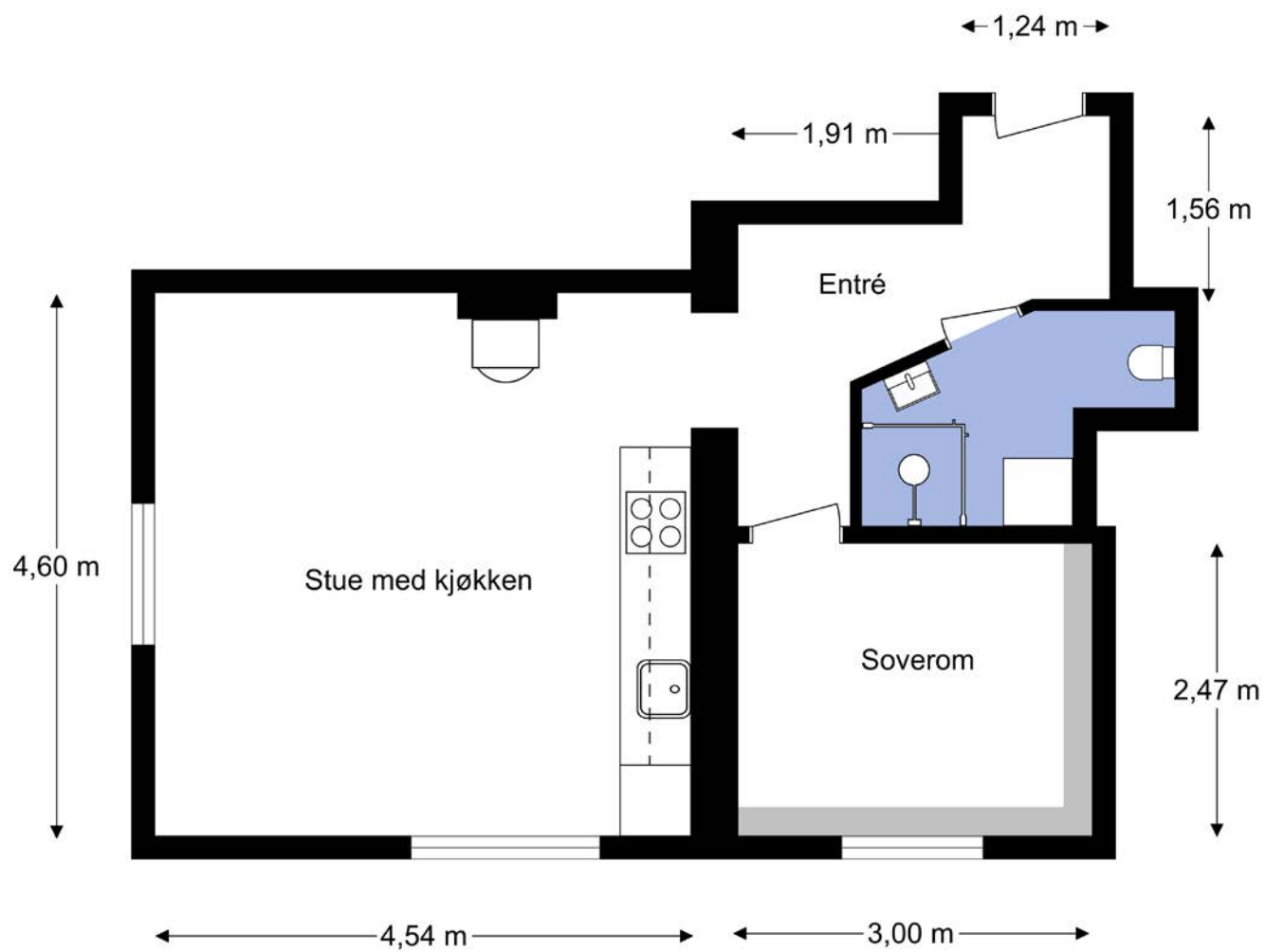
Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

02.09.2025



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





























Vedlegg

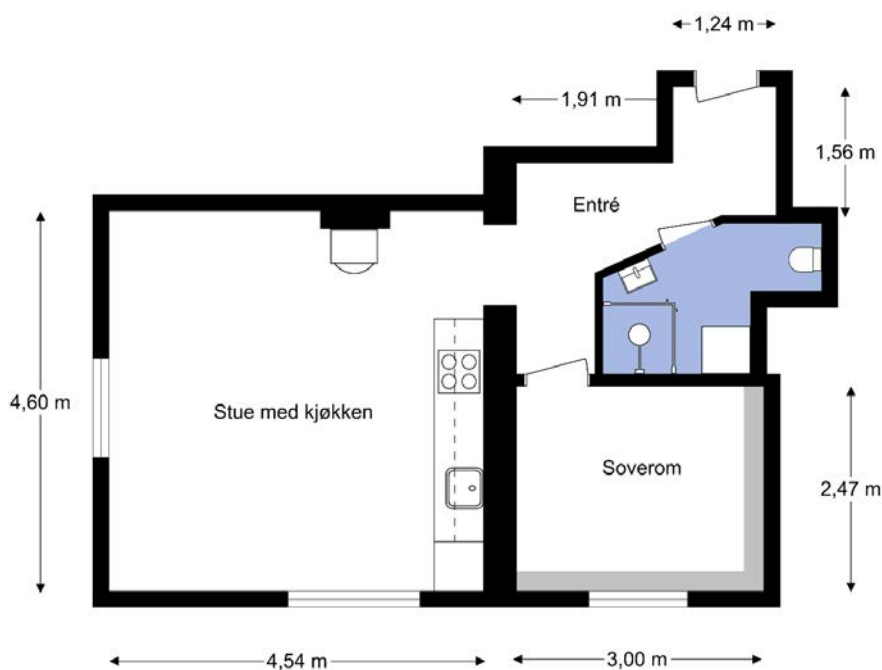
Tilstandsrapport

📍 Sarpsborggata 14 H, 0468 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 222, bnr. 169, snr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 28.08.2025

Rapportdato: 01.09.2025

Oppdragsnr.: 11838-25219

Referansenummer: PG8308

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstpartner.no
905 31 615



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Leiligheten er bruksendret og viker fra originale tegninger.

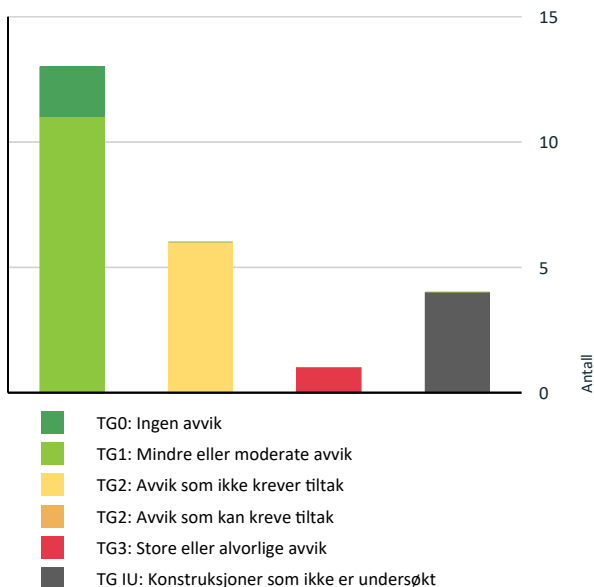
Kjøkken er flyttet til stue,

det er etablert ett soverom der kjøkken sto tidligere.

Det er uvisst om bruksendring er søkt til styret.

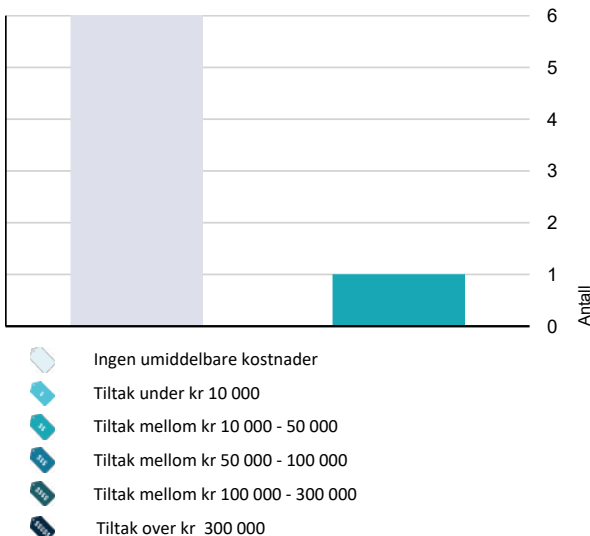
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Sarpsborggata 14 H. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK		
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1917

Tilbygg / modernisering

2025	Radon	Radonmåling av leilighet
2020	Bad	Badet er bygget i regi av sameie, arbeidet ble utført av Sans-Bygg AS. Det foreligger ferdigattest datert 27.05.2020.
2009	Kjøkken	Montering av kjøkken med hvitevarer.
	Overflater	Maling av tak og vegger

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygården fremstår med yttervegger i pusset teglstein konstruksjon. Leilighetens etasjeskille i tre. Yttertak i mansardtak konstruksjon tekket med takstein.

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

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

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Entrédør i finert utforming med B-30 klassifisering.

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på dør, da mer enn halvparten av dørens levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Entrédør har pga. alder, behov for vedlikehold av hengsler og vrider/sylinder. Dette anses som normalt vedlikehold.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Parkett, originale tregulv og fliser.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater, strie og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av pussede flater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,69m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra eldre tregulv med noe
svikt/knirk og enkelte større glipper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knirk i tregulv bør påberegnes alder tatt i betraktning.
Om knirk skal fjernes må gulv demonteres,
da underliggende konstruksjon må utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert 40 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i stue/ kjøkken.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Konsekvens/tiltak

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

Det må i denne sammenheng tas høyde for at dette er en eldre bolig hvor det ikke kan stilles krav som for nye boligseksjoner, og det vil kunne påregnes skjevheter. Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men kjøper kan vurdere om det ønskes å iverksette oppretting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumenterte målinger fra 2024 av leiligheten,
som viser lave verdier på 11-18 Bq/m³.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Pipe i boligen er av teglstein med pusset overflate.
Pipe er fra byggeår, og ble rehabilitert i regi av sameie i 2013.

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:
profilerte dørblader i malt utførelse.

Tilstandsrapport

Dørblader, dørvridere og karmen,
fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørblad mot soverom tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørblad bør justeres/høvles,
for at hengsler ikke skal slites unødige.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEIU Andre innvendige forhold

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

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Badet er bygget i 2020 i følge opplysninger fra eier.
Det foreligger dokumentasjon/ ferdigattest på oppbygging
av badets konstruksjoner. arbeidet er utført via Sans Bygg AS.

Badet er bygget etter TEK17 som sier:

Preaksepterte ytelser

1)

For dusjonen må minst én av følgende

preaksepterte ytelser være oppfylt:

A) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på

minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket.

Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall

på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

B) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der

nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.

Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjone etter § 12-9.

C) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet,

det vil si også utenfor selve dusjonen.

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser

1) For våtrom må minst én av følgende

preaksepterte ytelser være oppfylt:

A) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

B) Gulvet avgrenses av en oppkant

med vanntett sjikt på minst 25 mm

over det ferdige gulvet på alle ytterkanter,

unntatt mot døråpning der oppkanten må

være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Info fra sameie/borettslag

LEILIGHET > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2020

Kilde: Info fra sameie/borettslag

LEILIGHET > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 25 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Årstall: 2020

Kilde: Info fra sameie/borettslag

LEILIGHET > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert i dusjssonen. Det er synlig banemembran i hovedsluk. Dokumentasjon/ferdigattest, legges til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

Årstall: 2020

Kilde: Info fra sameie/borettslag



Sluk i plast, plassert i dusjnisje

LEILIGHET > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speilskap med lys over, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Årstall: 2020

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Tilstandsrapport

LEILIGHET > BAD

! TG 1 Ventilasjon

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

Det er kun utført enkel kontroll av
ventilasjon ved bruk av et ark/papir
eller røykappull.

Det er ikke foretatt tallfestede målinger,
men ventilasjonen antas
og fungere tilfredsstillende.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke
kontrollert da det krever spesial utstyr.

Årstall: 2020

Kilde: Info fra sameie/borettslag

LEILIGHET > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

KJØKKEN

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Aran fremstår med glatte fronter.
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Lys under overskap, ventilator med kullfilter.
Integrerte hvitevarer med: oppvaskmaskin.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

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

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det mangler spalte i skap for utkast av filtrert luft,
dette redusere funksjonalitet i vifte.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Spalte for utlufting i ventilatorskap bør etableres, for å bedre funksjonalitet på vifte.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

IG 2 Vannledninger

Røropplegg i boligen fremstår med: vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad. Stoppekranner er testet og fungerer som de skal. Rør fra bad er kassett inn langs yttervegger på soverom, med tilførsel til kjøkken.

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

Årstall: 2020

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det mangler Waterguard/ lekkasjestopper på kjøkken.

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å montere Waterguard/ vannstopper på vanninstallasjoner på kjøkken. Unnlatt montering av Waterguard, kan føre til større skader på nærliggende konstruksjoner ved lekkasje fra vannrør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Samleskap med rørkurser og stoppekraner



Rørøpplagg i kjøkkenbenk

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.
Fall på avløpsrør fra kjøkken mot bad er ikke kontrollert,
da rørene er bygget inn uten mulighet for inspeksjon.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig ventilasjon via spalter i yttervegg,
samt mekanisk avtrekk fra ventil på bad.

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

TG 1 Varmesentral

Oppvarming i leiligheten ved panelovner,
vedovn i stue, samt gulvvarme på bad og i entre.

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

TG IIJ Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Leiligheten er solgt flere ganger siden byggeår. Dagens eier kan ikke svare for hvem som har utført endringer på anlegget, uten fremlagt dokumentasjon.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Kjøkken ble oppusset i 2009, det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger er gitt av eier.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

Tilstandsrapport

anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg somer av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.
I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukkningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	40			40	
Kjeller		5		5	
SUM	40	5			
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod med gulvareal på 8,9m².

Boden har en takhøyde på 189cm - 191cm.

Målbar takhøyde i BRA. skal være minimum 190cm, målbart areal settes til 5m² i BRA-E.

Dette er i tråd med takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnert i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leiligheten er bruksendret og viker fra originale tegninger.

Kjøkken er flyttet til stue,

det er etablert ett soverom der kjøkken sto tidligere.

Det er uvisst om bruksendring er søkt til styret.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling.

Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	40	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Therese Spansdahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	169		44	3803 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Ikke relevant
Adresse Sarpsborggata 14 H							
Hjemmelshaver Spansdahl Therese							
Boligselskap Sarpsborggata 14 Sameie		Eierandel 40 / 4512		Organisasjonsnr 971280999			

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 2.etasje, og fremstår med: parkett, tregulv og fliser på gulv og malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer. Leiligheten disponerer en bod i kjeller. Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Radonmåling	30.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kundeskjema	30.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Boliginfo	01.09.2025		Gjennomgått	4	Nei
Årsberetning	01.09.2025		Gjennomgått	24	Nei
Egenerklæring	01.09.2025		Gjennomgått	6	Nei
Ferdigattest bygning	01.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	01.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest våtrom	01.09.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygning del befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PG8308>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250238	

Selger 1 navn
Therese Spansdahl

Gateadresse	
Sarpsborggata 14H	

Poststed	Postnr
OSLO	0468

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1008250238

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad
Arbeid utført av	Sans bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Alle rør ble skiftet ut i regi av borettslaget pga alder
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Sans bygg har hele forløpet
-------------	-----------------------------

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	Arbeid på rør
Arbeid utført av	Sans bygg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Originalt gulv i leiligheten
-------------	------------------------------

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 skjevgkre 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	Ventilasjon på bad ifbm oppussing
Arbeid utført av	Sans bygg

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

Document reference: 1008250238

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	Vet ikke
Arbeid utført av	Vet ikke

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

Beskrivelse	Loftet er bygd ut til leiligheter
-------------	-----------------------------------

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	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

Beskrivelse	Målt i stue og soverom
-------------	------------------------

21.1 Radonmåling

År	2024
Verdi	stue: 18Bq/m3, soverom: 11Bq/m3

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Rettssak ang loftsutbygging
-------------	-----------------------------

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

Document reference: 1008250238

Tilleggskommentar

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.

Document reference: 1008250238

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Therese Spansdahl	2e40bd70744fde32e4d4 8e0aa1696271614c2cef	27.08.2025 07:38:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008250238

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Sarpsborggata 14H - Nabolaget Bjølsen - vurdert av 405 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

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

Skoler

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

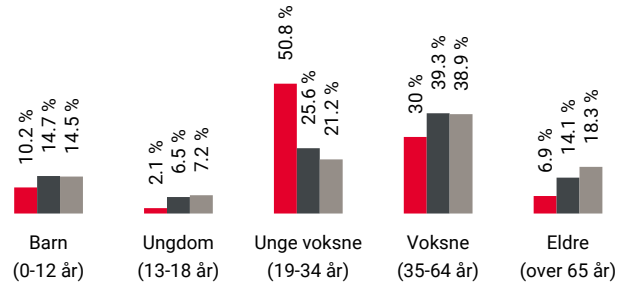
Bra 68/100



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

Dagligvare

Nærbutikken Bjølsen Søndagsåpent	2 min 0.1 km
Joker Bjølsen Søndagsåpent	3 min 0.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene 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	4 min	🚶
	Aktivitetshall	0.3 km	
⚽	Bjølsh skole	5 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
🏹	Mudo Torshov	10 min	🚶
🏹	Sandaker Treningssenter	10 min	🚶

Boligmasse



■ 55% blokk
■ 45% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Sandaker Senter

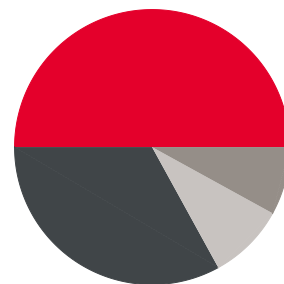
10 min 🚶



Vitusapotek Bjølsen

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



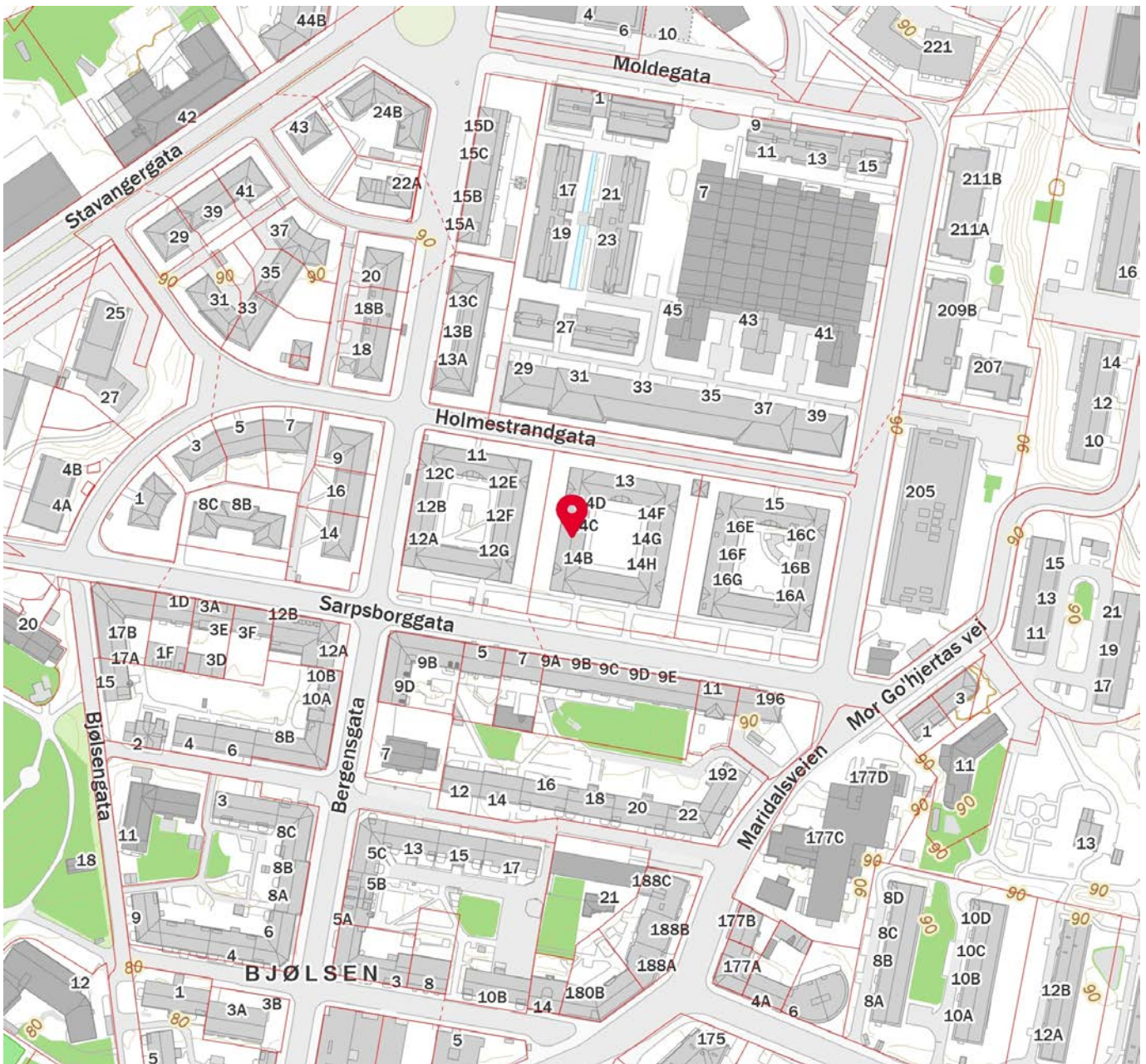
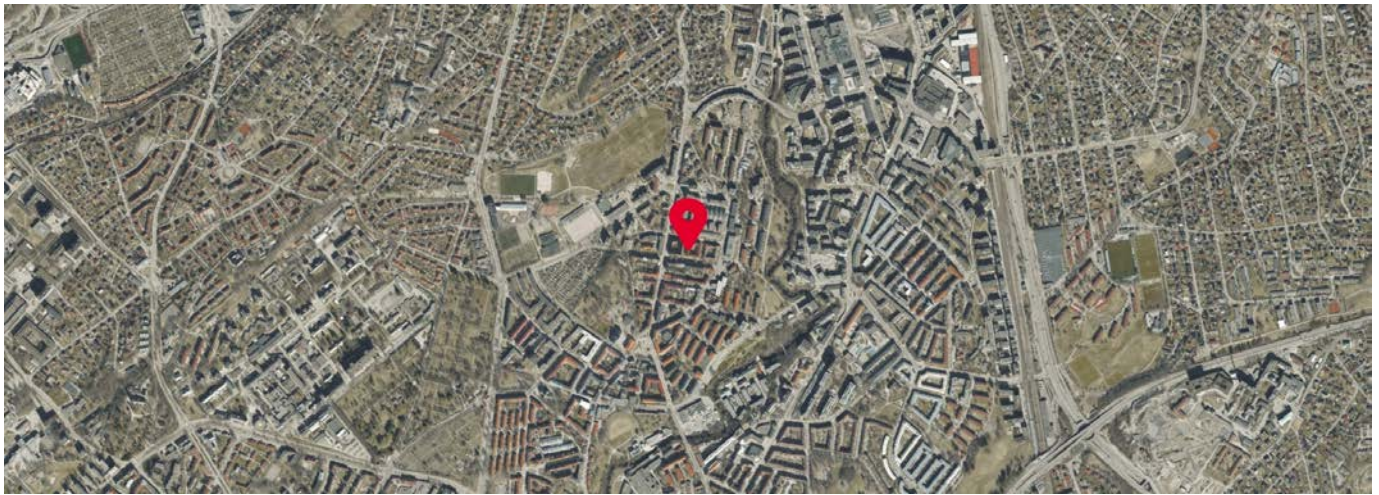
0%

68%

■ Bjølsen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5361

SARPSBORG GATA 14 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SARPSBORGATA 14 SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

30. april 2025 kl. 18:00, Sagenehjemmet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SARPSBORGATA 14 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martin Hernandez v/ OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Kommentarer til årsregnskapet.pdf

2. 5361 SARPSBORG GATA 14 SAMEIE Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Ekstern styreleder har egen avtale på kr 130 000 i honorar per år.

Honorar til ekstern styreleder for perioden 24/25 ble godkjent på ekstraordinært årsmøte 05.06.24.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000

Sak 7

Honorar til valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller på at valgkomiteen honoreres med kr. 10 000

Forslag til vedtak

Valgkomiteen honoreres med kr. 10 000

Sak 8

Utbedre inngangspartiet fra Holmestrandgata

Forslag fremmet av:

Jan Roger Pedersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

Sameiet gir styret fullmakt til å utbedre inngangspartiet fra Holmestrandgata.

Sak 9

Plante hekk mellom gårdene

Forslag fremmet av:

Tonje Furnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 10

Reviderte husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

4. REVIDERTE ORDENSREGLER FOR SAMEIERE I SARPSBORG GATA 14.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thale Gaupset

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

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cathrine Hanche

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Colin Peter Jeneson
- Sing In Ng

Valg av 2 valgkomite Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Dugnad

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

Radonmåling

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

Rensing av takrenner

Alle takrennene ble rensset på høsten 2024 for å sikrestille at de fungerer optimalt og tar unna alt vann.

Rens av ventilasjonskanaler

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

Brannslukningsapparater

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

Feil søk av brannalarmsystemet av tredjepart

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

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

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

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

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

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

Ekstraordinært årsmøte

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

Rettslig krav mot Bonum

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

På følgende punkter:

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

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

Se vedlegg for fullverdig stevnings papirer.

Status i saken:

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

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

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

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Driftsinntektene i 2024: kr. 3 330 386

Driftskostnadene i 2024: kr. 2 837 880

Finanskostnader i 2024: kr. 1 436 927

Resultat

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

Arbeidskapital

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

Skjevfordelt lån

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

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

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

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

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SARPSBORG GATA 14 SAMEIE
ORG.NR. 971 280 999, KUNDENR. 5361

RESULTATREGNSKAP

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

SARPSBORG GATA 14 SAMEIE
ORG.NR. 971 280 999, KUNDENR. 5361

BALANSE

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

Oslo, 03.03.2025
Styret i Sarpsborggata 14 Sameie

Thale Gaupset

Mathias Frøyhaug

Elena Kirsanova

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	1 600
SUM ANDRE INNETEKTER	1 600

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-20 563
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 563

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 122.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

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

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13

LANGSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 15

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-166 226
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-166 226

NOTE: 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SARPSBORGATA 14 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SARPSBORGATA 14 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Vedlegg 3 til sak 9. Plante hekk mellom gårdene



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

Formål og omfang

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

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

Ordens regler

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang og fellesarealer i kjeller må ikke opptas med gjenstander som tilhører beboerne, som for eksempel møbler, sportsartikler, innbo, kasser, kartonger, el sparkesykler osv., og skal ikke brukes til aktiviteter som er til fare eller sjenanse for beboere og fellesskapet. Tørking av klær i fellesområder er forbudt.
2. Biler skal ikke parkeres på gårdsplass, gangveier, innkjørslr og i gaten foran innkjørslene.
Ved flytting, tillates kortidsparkering om dagen (maks. 3 timer) i kun en av sameiets to innkjørslr. I slike tilfeller må bileierens/bil bestillerens kjøretøy markeres tydelig med telefonnummer.
Parkering over natt er strengt forbud og vil bli anmeldt. Evt. kostnader med borttauing må dekkes av bileieren, eller den som har bestilt en leveranse.
3. Enhver forsøpling eller forurensing av gårdsplass, portrom og på nevnte fellesrom må ikke skje. Hunder skal ikke luftes på gårdsplass eller gårdens plenområder. Det skal ikke settes søppel eller noe annet avfall ved siden av søppelsjaktene. Større gjenstander som ikke får plass i søppelsjaktene må enten brettes/kuttes slik at de får plass, bortkjøres privat, eller oppbevares i private boder midlertidig.
4. Risting av tepper og tøy fra vinduer er ikke lov.
5. Det må ikke legges ut mat til fugler eller andre dyr.
6. Det er ikke lov å sette opp plakater og oppslag på gården, male vindusruter og vegger, sette opp skilter, automater osv. Det er ikke lov til å sette opp skilt eller plakater innenfor eller utenfor vinduer i leiligheten. Eventuelle oppslag skal kun henges opp på oppslagstavlene i oppgangene.
7. Felles inngangsdører skal være låst hele døgnet.

8. Bruk av åpen ild eller fyrstikker er forbudt i kjellere. Det er forbudt å røyke i trappeoppganger og kjeller.
9. Ved lagring av ved i kjelleren kreves det følgende:
- Vedstablene må isoleres fra gulvet med sten eller annen isolasjon.
 - Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klarering på minst 10 cm mellom gulv, vegger og tak.
 - Kun tørr ved kan lagres i kjelleren. Dette for å forebygge råte og sopp.
- Overtredelse kan medføre anmeldelse til bydelsoverlegen, og fra ham også politianmeldelse.
10. Alle lufteluker i kjelleren skal stå åpne hele året – gjelder boder som vender mot utsiden av gården. Evt. fellesdører mellom rommene i kjellerne skal stå åpne.
11. Vinduene i gården og på loftet skal ikke stå åpne om natten og aldri i vind og regn. Om en beboer setter opp et vindu i oppgangen, plikter vedkommende å lukke det igjen etter kort tid. Hvis skade inntreffer, er vedkommende erstatningspliktig. Det skal ikke luftes gjennom felles inngangsdør.
12. Beboerne i vårt sameie oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.
- Mellom kl. 23.00 og 06.30 skal det være nattero i leiligheten. Hvis det ved spesielle anledninger ventes sjenerende støy utover denne tid, skal beboerne i de tilstøtende leilighetene varsles i god tid på forhånd.
- Ved innflytting, utflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging osv., varsles naboer, og det tillates kun i tidsrommet:
- klokken 07:00–20:00 på hverdager
 - klokken 10:00–18:00 på lørdager
13. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer.
- Beboerne skal sørge for:
- At boligen, i den kalde årstiden, er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende. Dette for å hindre at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
 - At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
 - Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
 - Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
 - At risting av tøy, teppebanking og lignende gjennom vinduer ikke forekommer.

- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
 - Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
 - Eierne skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer.
14. Som husordensregler gjelder også de særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt for eiendommen inkl. branninstruks, brannvern, instruks ved vannlekkasjer, og instruks for behandling av teknisk utstyr som varmtvannsberedere, felles bredbåndanlegg, osv.
- NB. Eierne blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller annen mangel på aktsomhet.
- Eierne er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans/hennes husstand, fremleietakere eller andre personer han/hun har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen ellers. (Husleielovens §§ 20 og 21).

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 30.04.25

Selskapsnummer: 5361 Selskapsnavn: SARPSBORG GATA 14 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5361
SARPSBORG GATA 14 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SARPSBORGATA 14 SAMEIE

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 11. februar kl. 20:00 og lukker 14. februar kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5361>

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

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SARPSBORGATA 14 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som digital møteleder foreslås: Thale Gaupset

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Som protokollvitne foreslås: Elena Kirsanova

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Rettslig krav mot Bonum

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Ufyllende saktekst og rapporter er vedlagt innkallingen.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Rettslig krav mot Bonum

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

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

-FDV

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

-Frosne vannrør og samsvarende byggeteknisk løsning

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

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

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

-Ventilasjon

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

Bonum er ikke enig i problemstilling.

-Brannalarmanlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling:

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

Notat vedrørende brannalarmanleggets funksjonalitet ved Sarpsborggata 14



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



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

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

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

1. Innledning

TFC AS er engasjert på vegne av Sarpsborggata 14 Sameie.

Sameiet har hatt utfordringer med brannalarmanlegget som er installert i bygget.

Det er installert to forskjellige anlegg som er sammenkoblet.

Det er slik TFC forstår det, problematikk rundt hvordan anleggene fungerer hver for seg og opp mot hverandre.

Dette notatet er ikke ansvarsbelagt opp mot byggesak.

Innholdsfortegnelse

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

2. Bakgrunn

Bakgrunnen for dette notatet er følgende oppdragsbeskrivelse:

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

3. Grunnlag, forutsetninger og avgrensninger

Det er tatt utgangspunkt i oversendte dokumenter, en gjennomgang på bygget og en integrert funksjonstest av anlegget. Det er innhentet underlag fra leverandører og oppdragsgiver.

Oppdraget er avgrenset til funksjonstesting og alarmorganisering. TFC AS har ikke kontrollert anlegget opp mot gjeldende regelverk for dekning o.l. Følgende dokumenter ligger til grunn for dette notatet:

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

4. Vurdering.

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

Status etter snart fire års drift er:

Alarmer kan gå i deler av bygningsmassen uten å gå videre til hele og heller ikke videre til alarmsentral/brannvesen

Alarmer kan gå uten at det varsles inne i leiligheter

Når alarmer går kan det være umulig å skru den av, før den stopper selv etter ca. 40min

Batterifeil som gir feilsignaler i anlegget og kontaminerte dektorer. Det har vært hyppige behov for batteribytte.

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

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

Ved andre gjennomgang stod anlegget med 50 feil.

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

Det gjøres oppmerksom på at feilene omhandlet det trådløse Elotec anlegget.

Det kablede anlegget (Autronica) som dekker loftsleilighetene, fellesarealer, trapperom og sprinkleralarm har stått uten feil. Det kablede anlegget har stått i normal drift uten feil i perioden som TFC AS har vært involvert.

Det ble lagt ned mye arbeid i å få det trådløse anlegget i stand til å kunne testes på en fullgod måte.

Det ble byttet en mengde batterier og i forkant av dette ble det i 2023 satt opp større antenner for å gi sterkere radiosignaler mellom sentraler og repeatere.

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

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

Testing av brannalarmanlegget ved Sarpsborggata 14 ble gjennomført 17.12.2024.

Dokumentet «Integrerte tester - Sarpsborggata 14 - 17.12.2024» lå til grunn for testingen.

Vektorselskapet ble gjort oppmerksom på at testing pågikk.

Alarmsenderen ble lagt i service under testingen.

Det var planlagt 22. stk tester som skulle gjennomføres. Det ble også avtalt tilgang til leiligheter i de forskjellige oppgangene, slik at vi fikk testet alarm fra både fellesarealer og leiligheter på begge anlegg.

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

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

- 3 -

TFC – TECHNICAL FIRE CONSULTING AS

E-post: firmapost@tfcas.no

- Test 4
 - Resultatet av test 4 var at oppgang B, C og D var helt stille. Alarmen gikk i oppgang A, F, G og H
- Test 9
 - Test 9 ble fremskyndet grunnet enkel tilgang til leiligheten. Resultatet av test 9 medførte ingen alarm i leiligheten, men alarm kun i oppgang D og E. Brannsentralen indikerte altså ikke at en brannalarm var utløst i leiligheten. Dette gjorde at det heller ikke var mulig å få avstilt alarmen i oppgang D og E. Alarmen i disse oppgangene gikk i 20 minutter før vi fikk avstilt. Vi forsøkte med å resette sentralen ved å ta strømmen på den, vi hadde også kontakt med Elotec for å høre om de hadde noen løsninger. Til slutt utløste vi en manuell melder for å få sentralen i brann, så ble alarmen avstilt og tilbakestilt. Da fikk vi stoppet alarmen i oppgang D og E.

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

5. Konklusjon.

Resultatet av testen er i tråd med hva styret oppsummerte etter fire års drift.

I etterkant av testen 17.12.2024 sendte styreleder ut en felles e-post til beboerne med en anbefaling om å gå til innkjøp av røykvarslere mens arbeid med avklaringer rundt brannalarmanlegget pågår. Dette grunnet det som ble avdekket under test 9.

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

Hensikten med brannalarmanlegget etter NS3960:2019 er å kunne detektere, varsle, melde og aktivere funksjoner (styringer) og tiltak på en pålitelig måte.

Slik brannalarmanlegget fremstår i Sarpsborggata 14 er ikke denne hensikten ivaretatt.

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

- Det er to forskjellige aktører som utfører årskontroll på hver sin anleggsdel. Det blir verifisert at det går signal til den andre aktøren, men hva som skjer videre er ikke tatt hensyn til, helheten mangler. De to forskjellige anleggene skal fungere som ett og samme brannalarmanlegg.
- Dette fører også til at betjening av brannalarmanlegget blir mere komplisert. Ved alarm fra det trådløse anlegget må det trådløse anlegget tilbakestilles først. Hvis man prøver å tilbakestille det kablede anlegget først går det i alarm på nytt da det trådløse anlegget fortsatt er i alarm. Man må avstille i riktig rekkefølge. Dette er greit hvis man er fagmann og godt kjent med funksjonalitet på sentralene, men for en beboer eller styremedlem kan dette være forvirrende. Det er i alle tilfeller to systemer som må avstilles og tilbakestilles i riktig rekkefølge ut fra hvilken del som har gitt alarmen i utgangspunktet.

- Vedlikeholdsbehovet er også veldig forskjellig på de to forskjellige systemene.
Begge anlegg har samme krav til kontroll og ettersyn.
Utover dette har det kablede anlegget minimalt med vedlikeholdsbehov.
På den andre siden har det trådløse anlegget et stort vedlikeholdsbehov.
Kritiske anleggsdeler er batteridrevne og status på sentralen må sjekkes oftere. Det er også et fordyrende ledd å måtte bytte batterier på 279 trådløse enheter hvert 3-5 år.
- Eiers plikter blir også vanskelig å etterleve når det er 50 -150 feilmeldinger på sentralen.
Mye av dette har vært batterifeil, men det er også mange kommunikasjonsfeil.
Det viste seg under testing at antall feil økte fra 4 – 18. Dette indikerer hvor lite robust denne løsningen er.
- Problemet med dette er at styret og beboere har liten eller ingen tillitt til dette trådløse anlegget.

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

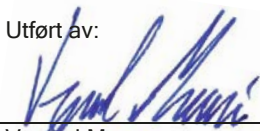
At varsling mellom de to forskjellige systemene ikke fungerer er alvorlig nok i seg selv, men at grunnleggende funksjonalitet som at en detektor detekterer og varsler om røyk lokalt i leiligheten ikke er ivarettatt er urovekkende.

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

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

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

Utført av:


Vegard Maassen
Brannteknisk Rådgiver

Kontrollert av:


Roald Steig
Branningeniør

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

- 5 -

TFC – TECHNICAL FIRE CONSULTING AS

E-post: firmapost@tfcas.no



Integrert Funksjonstest - Sarpsborggata 14

Kunde	Navn : Sarpsborggata 14 Sameie Kontakt Personer : Thale Gaupset / Mathias Frøyhaug	Bestiller	Navn : Thale Gaupset Bestillers Ref. : Dato : 17.12.2024
Anlegg	Navn : Sarpsborggata 14 Adresse : Sarpsborggata 14 0469 Oslo Kontaktperson : Thale Gaupset	Oppdrag	Vår ref. : Vegard Maassén Ordre nr. : 240126 Type Oppdrag : Integrasjonstest

Dato :	17.12.2024	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av
Revisjon :		Sign:	VM	RS
		Dato:	12.12.2024	12.12.2024

Integrert funksjonstest - Sarpsborggata 14

Integrerte funksjonstester er en kontroll av funksjonelle grensesnitt mellom systemer og en dokumentasjon på at funksjonaliteten er ivarettatt. Grensesnitt mellom systemer kan også omfatte alarmorganisering i henhold til brannkonsept eller egen alarmorganiseringsplan.

Før testen gjennomføres skal det utarbeides en plan for hva som skal testets, hvordan det skal testes og hva man forventer skal skje ved testing. Plan for integrert funksjonstest må godkjennes av byggherre.

Testprosedyre

Den integrerte funksjonstesten skal dokumentere signaleringen mellom forskjellige sentraler og systemer. Alarmoverføring utkobles i tiden testene utføres.

Detektorer, manuelle meldere og pressostater blir benyttet for å simulere alarmer fra de forskjellige oppgangene, leilighetene og systemene.

Hver test er beskrevet i "Protokoll integrerte funksjonstester for Sarpsborggata 14"

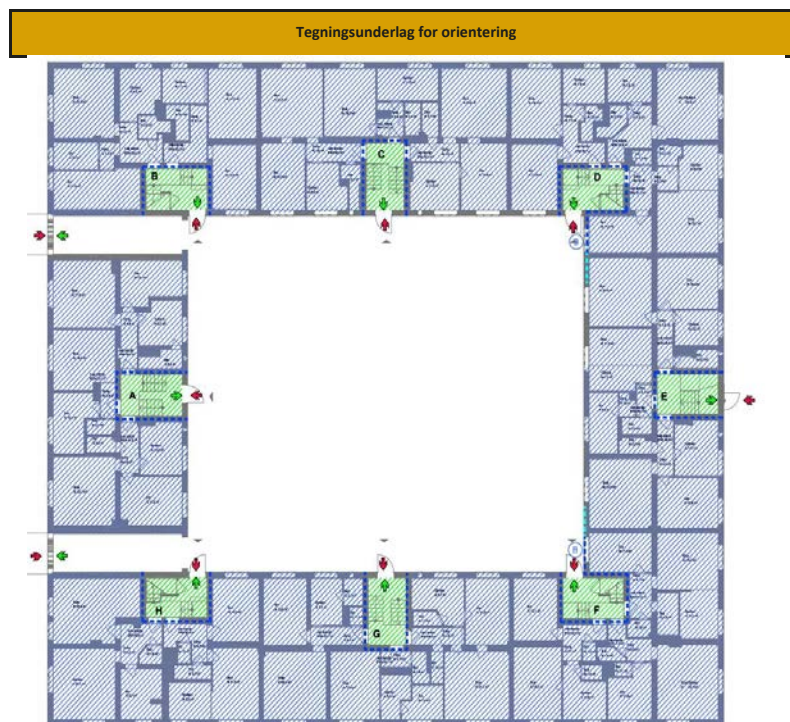
Alarmorganisering skal legges til grunn for testingen.

Da det ikke er utarbeidet et eget dokument for alarmorganisering for anlegget legges forslag fra brannkonseptet til grunn for testingen.

Gjeldende alarmorganisering fra brannkonsept

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

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



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

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

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

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

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

Kommentarer til utførelse
TFC-AS stiller med teknisk personell for betjening av sentralene og personell for å dokumentere testresultatene. Kontakt på stedet: Elena Tif: 468 40 914 Leiligheter som skal testes. A H0402 C H0302 C H0303 D H0301 D H0302 E H0201 G H0302 Leiligheter som skal testes i oppgang D, er leiligheter som har meldt inn feil på brannalarmanlegget.

Kommentarer til resultat
Vektorselskap ble gjort oppmerksom på testingen og la ut alarmsenderen i service under testens varighet. Det ble konstatert at de hadde mottatt alarm. Testen startet i oppgang A som beskrevet i testprotokollen. Test nr 1 feilet, Det ble ikke utløst alarm i leilighetene i oppgang C. Det kablede anlegget alarmerte som forventet. Test nr 2 feilet, Samme resultat som i test 1. Test nr 3 utsatt - prioriterer testing av trådløst anlegg. Test nr 4 feilet, alarmen gikk i oppgang A, F, G, H, men oppgang B, C og D var helt stille. Det ble også testet en alarm fra inne i leilighet H0103 i oppgang C. (Test 9) Beboer lurte på om vi kunne teste hos henne først. Resultatet var at alarmen i leiligheten ikke ble utløst, det kom en lav lyd da detektorene detekterte røyk, men alarmen gikk ikke. Det var altså ingen alarm ved detektert røyk inne i leiligheten. Alarmen gikk dog i oppgang E og D. Sentralen var ikke gått i brann og sentralen stod i normal drift. Det var ingen mulighet til å få stoppet alarmen. Vi utløste en manuell melder for å få sentralen i brann og så ble sentralen avstilt og tilbakestilt. Da sluttet alarmen å gå i oppgang E og D. Etter dette ble testen avsluttet da vi ikke kunne avstille og tilbakestille på normal måte. Det ble vurdert at å fortsette medførte for stor belastning på beboerne.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 11.02.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 14.02.25

Selskapsnummer: 5361 Selskapsnavn: SARPSBORGATA 14 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Som digital møteleder foreslås: Thale Gaupset

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Som protokollvitne foreslås: Elena Kirsanova

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Rettslig krav mot Bonum

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

☐ For

☐ Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

VEDTEKTER

for

Eierseksjonssameiet Sarpsborggata 14, org. nr. 971 280 999

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 85 boligseksjoner på eiendommen gnr. 222, bnr. 169 i Oslo kommune.

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med 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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten og bod for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i

rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

5-2 Betaling av felleskostnader

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

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

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

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

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder, to andre medlemmer og to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

7-2 Styremøter

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning/årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til 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.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 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.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over 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.

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

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

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring

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

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

10. Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

10-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

10-3 Endringer i vedtektene

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

10-4 Generelle plikter

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

11. Loftsareal

Sameierne har inngått avtale med Bonum AS om salg av sameiets loftsarealer for ombygging til nye seksjoner. Bonum AS skal i hele byggeperioden sikres tilgang til nødvendige fellesarealer inne og ute for gjennomføring av arbeidene. Sameierne vil ikke ha adgang til eller rett til bruk av loftsarealet i perioden.

Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser går denne bestemmelsen foran.

Denne bestemmelse skal slettes når ombyggingsarbeidene er ferdige og reseksjonering er tinglyst. Før dette kan bestemmelsen ikke endres eller slettes uten etter samtykke fra Bonum AS.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET SARPSBORG GATE 14.

Behandlet på ordinært sameiermøte 30. april 2025

Formål og omfang

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

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

Ordens regler

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang og fellesarealer i kjeller må ikke opptas med gjenstander som tilhører beboerne, som for eksempel møbler, sportsartikler, innbo, kasser, kartonger, el sparkesykler osv., og skal ikke brukes til aktiviteter som er til fare eller sjenanse for beboere og fellesskapet. Tørking av klær i fellesområder er forbudt.
2. Biler skal ikke parkeres på gårdsplass, gangveier, innkjørsler og i gaten foran innkjørslene.
Ved flytting, tillates kortidsparkering om dagen (maks. 3 timer) i kun en av sameiets to innkjørsler. I slike tilfeller må bileierens/bil bestillerens kjøretøy markeres tydelig med telefonnummer.
Parkering over natt er strengt forbudt og vil bli anmeldt. Evt. kostnader med borttauing må dekkes av bileieren, eller den som har bestilt en leveranse.
3. Enhver forsøpling eller forurensing av gårdsplass, portrom og på nevnte fellesrom må ikke skje. Hunder skal ikke luftes på gårdsplass eller gårdens plenområder. Det skal ikke settes søppel eller noe annet avfall ved siden av søppelsjaktene. Større gjenstander som ikke får plass i søppelsjaktene må enten brettes/kuttes slik at de får plass, bortkjøres privat, eller oppbevares i private boder midlertidig.
4. Risting av tepper og tøy fra vinduer er ikke lov.
5. Det må ikke legges ut mat til fugler eller andre dyr.

6. Det er ikke lov å sette opp plakater og oppslag på gården, male vindusruter og vegger, sette opp skilter, automater osv. Det er ikke lov til å sette opp skilt eller plakater innenfor eller utenfor vinduer i leiligheten. Eventuelle oppslag skal kun henges opp på oppslagstavlene i oppgangene.
7. Felles inngangsdører skal være låst hele døgnet.
8. Bruk av åpen ild eller fyrstikker er forbudt i kjellere. Det er forbudt å røyke i trappeoppganger og kjeller.
9. Ved lagring av ved i kjelleren kreves det følgende:
 - Vedstablene må isoleres fra gulvet med sten eller annen isolasjon.
 - Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klarering på minst 10 cm mellom gulv, vegger og tak.
 - Kun tørr ved kan lagres i kjelleren. Dette for å forebygge råte og sopp.

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

10. Alle lufteluker i kjelleren skal stå åpne hele året – gjelder boder som vender mot utsiden av gården. Evt. fellesdører mellom rommene i kjellerne skal stå åpne.
11. Vinduene i gården og på loftet skal ikke stå åpne om natten og aldri i vind og regn. Om en beboer setter opp et vindu i oppgangen, plikter vedkommende å lukke det igjen etter kort tid. Hvis skade inntreffer, er vedkommende erstatningspliktig. Det skal ikke luftes gjennom felles inngangsdør.
12. Beboerne i vårt sameie oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.
Mellom kl. 23.00 og 06.30 skal det være nattero i leiligheten. Hvis det ved spesielle anledninger ventes sjenerende støy utover denne tid, skal beboerne i de tilstøtende leilighetene varsles i god tid på forhånd.
Ved innflytting, utflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging osv., varsles naboer, og det tillates kun i tidsrommet:
 - klokken 07:00–20:00 på hverdager
 - klokken 10:00–18:00 på lørdager

13. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer.
Beboerne skal sørge for:
- At boligen, i den kalde årstiden, er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende. Dette for å hindre at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
 - At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
 - Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
 - Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
 - At risting av tøy, teppebanking og lignende gjennom vinduer ikke forekommer.
 - Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
 - Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
 - Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer.
14. Som husordensregler gjelder også de særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt for eiendommen inkl. branninstruks, brannvern, instruks ved vannlekkasjer, og instruks for behandling av teknisk utstyr som varmtvannsberedere, felles bredbåndanlegg, osv.

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

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

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

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



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATER 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. Veggglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
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. **PLUS**dekningen 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost 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.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sarpsborggata 14H
0468 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Strandlie

Telefon: 970 09 919
E-post: andreas.strandlie@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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre