

aktiv.



Sarpsborggata 16G, 0468 OSLO

**En klassisk PERLE av en 2-roms
selveier hjørneleilighet i rolige
omgivelser på Bjølsen/Sagene!**



Partner / Eiendomsmegler

Monica Frøseth

Mobil 480 35 999
E-post monica.froseth@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 450 000,-
Fellesgjeld: Kr 40 065,-
Omkostn.: Kr 113 640,-
Total ink omk.: Kr 4 490 065,-
Felleskostn.: Kr 2 559,-
Selger: Amanda Halvorsen Vikran

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1914
BRA-i/BRA Total 39/45 kvm
Tomtstr.: 3665.6 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 222, bnr. 170
Snr. 73
Oppdragsnr.: 1002260103

VELKOMMEN TIL SARPSBORG GATA 16G

En klassisk og sjelfull bygårdsleilighet er noe mange drømmer om. Nå har du mulighet til å sikre deg en slik leilighet!

Denne stilfulle 2-roms leiligheten gir deg go`følelsen i det du går over dørstokken. En stor hjørnestue med mye lys, brede vinduskarmer og en herlig takhøyde får du her. Den beige fargepaletten sammen med de lyse gulvene gjør også leiligheten ekstra innbydende. Med fyr i den koselige vedovnen er det lett å se for seg hyggelige kvelder og kvalitetstid med familie og venner her. På sommerstid kan du nyte et av bydelens fineste gårdsrom med sittebenker, pergola, klatreplanter og frukttrær!

- Perfekt leilighet for førstegangskjøpere, par, pendlere, enslige eller som et investerings-/utleieobjekt
- Store vinduer og rikelig med lys
- Peisovn
- Kort vei til "ALT"



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	37
Tilstandsrapport	54
Nabolagsprofil	84
Forbrukerinformasjon	144
Budskjema	145



Intervju med selger

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Det finnes gateparkering og EL-bil ladere i umiddelbar nærheten utenfor leiligheten

Når kjøpte du eiendommen?

Jeg kjøpte eiendommen i 2023

Hva var avgjørende for valget ditt?

Den lyse og åpne stuen oppleves som svært luftig, med god plass til både en romslig sofagruppe og et spisebord av god størrelse. Det er ikke ofte man får i leiligheter på den størrelsen.

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

Det må nok bli stuen, ja. Og lyset som kommer inn på våren og sommeren, samt. de grønne trærne på utsiden av vinduet.

Hva har du likt best med området?

Perfekt beliggenhet med det beste fra to verdener. Kort vei til Akerselva- med flotte turmuligheter til marka eller ned til sentrum. Det er kort vei til treningssenter, matbutikker, Storo shoppingsenter og ikke minst til gode kollektivforbindelser som tar deg raskt og enkelt til sentrum (både dag og natt). Jeg blir i området!

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

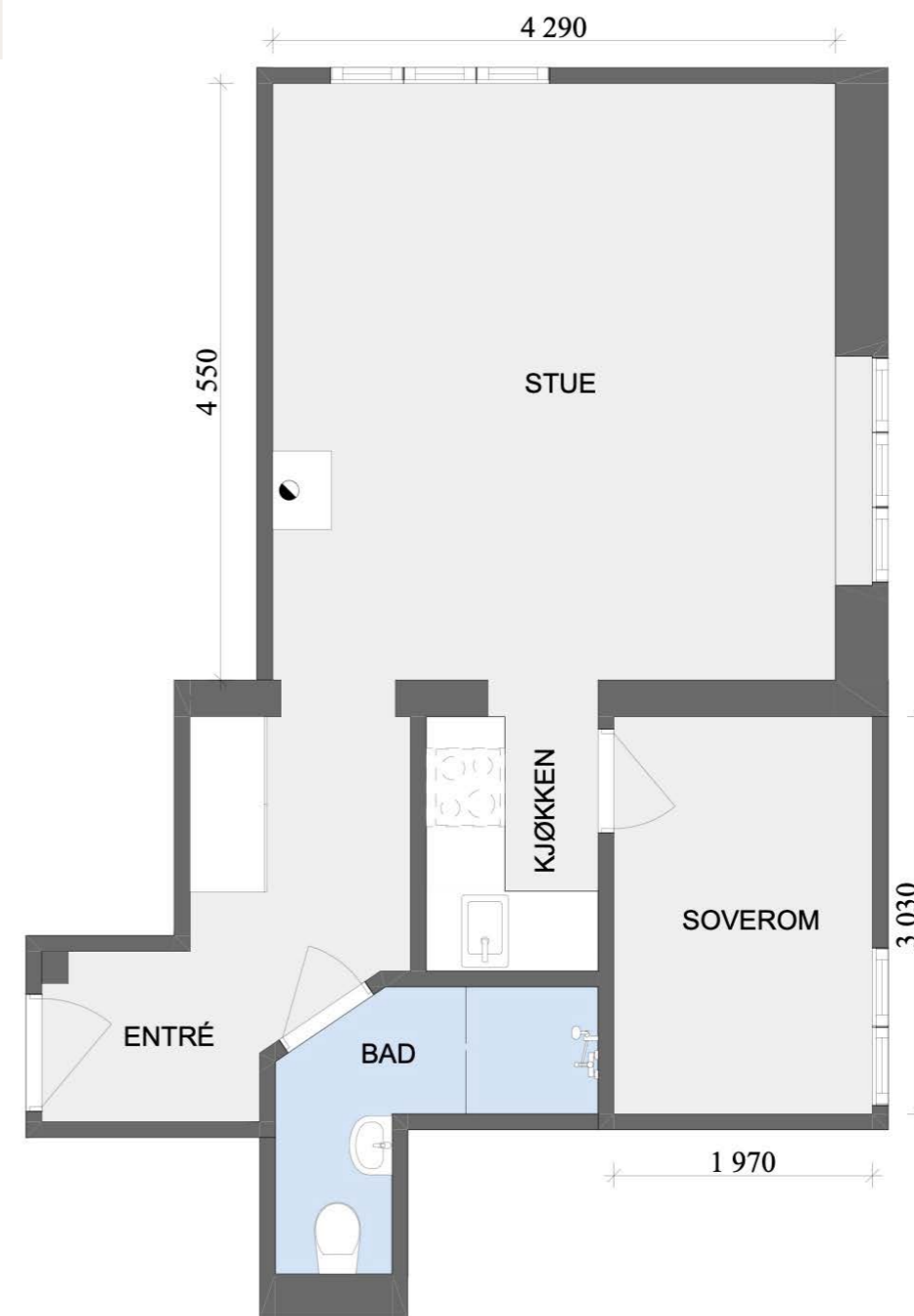
Skiturer fra brekke og fyr i peisen på vinteren, solrikt og frodig i leiligheten samt. bading i Akerselven på sommeren, fine gåturer og aktivitetsmuligheter året rundt- enten ned til grunerløkka for en kaffe/øl eller opp til Maridalen for stillhet, natur og fuglekvitte.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord

Sjarmerende, koselig og hjemme.

Plantegning

3. etasje



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.
Utført av Rana Noman Tariq, Takstmann/Tømrermester.

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



Denne leiligheten er det lett å forelske seg i...

Leiligheten ligger på hjørnet i byggets 3.etasje. Inngangspartiet er åpent, lyst og innbydende! Praktisk skoskap og hengeknagger for ytterklærne. Det er også rikelig med oppbevaringsplass i en speil-skyvedørsgarderobe.



Det flotte stuerommet vil garantert begeistre deg.

Veggene er malt i en lun, tidløs beigefarge, og sammen med de lysmalte gulvene skaper dette en harmonisk atmosfære i rommet.

Den store hjørnesofaen finner sin naturlige plass i det ene hjørnet. I disse fine omgivelsene er det lett å føle seg hjemme. De store vinduene slipper rikelig med lys inn. Alle vinduer i sameiet ble skiftet i 2020. Et vindu er skiftet i 2022.

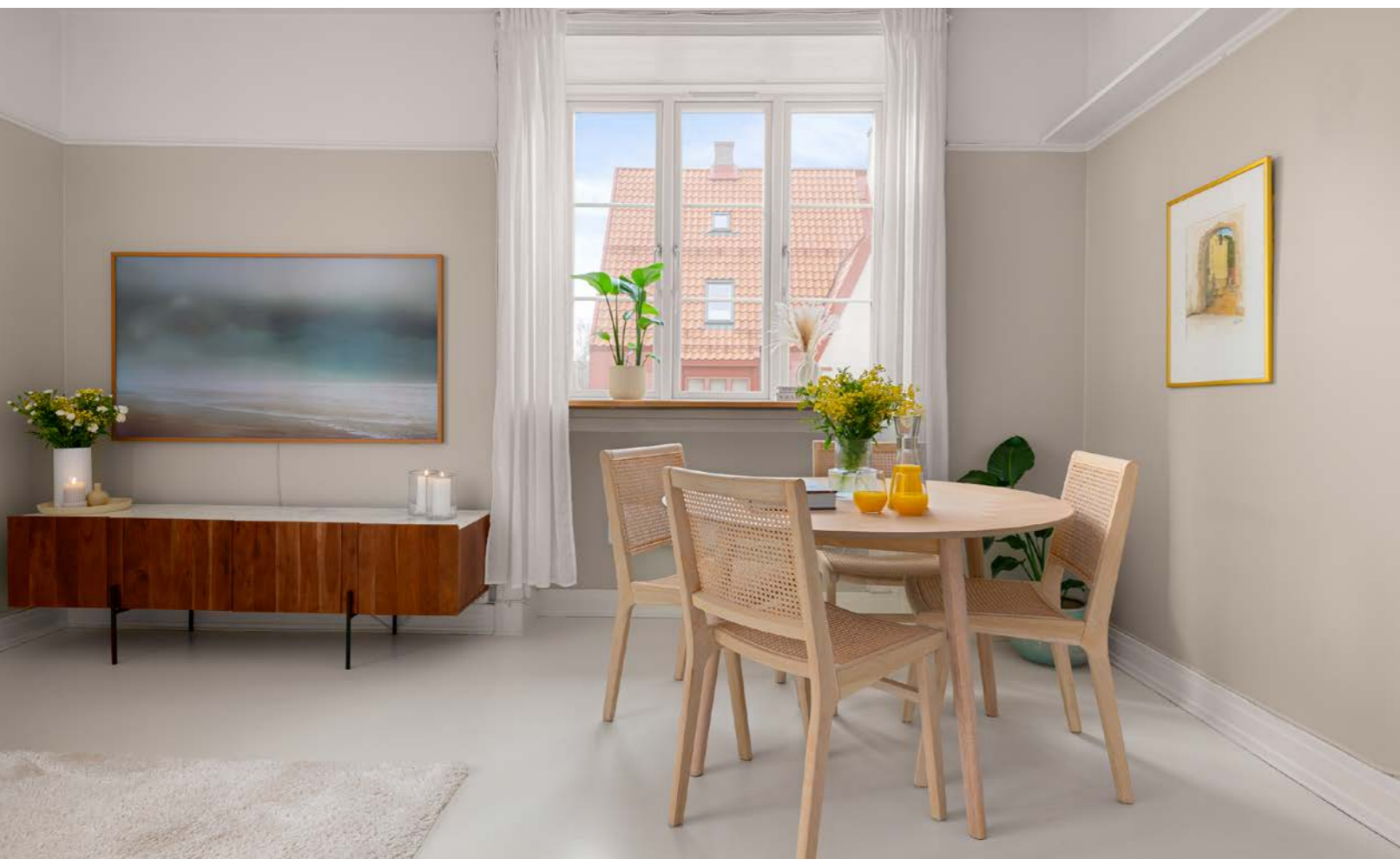




Den koselige vedovnen sørger for kos på vinterstid og holder strømutfgiftene lavere.

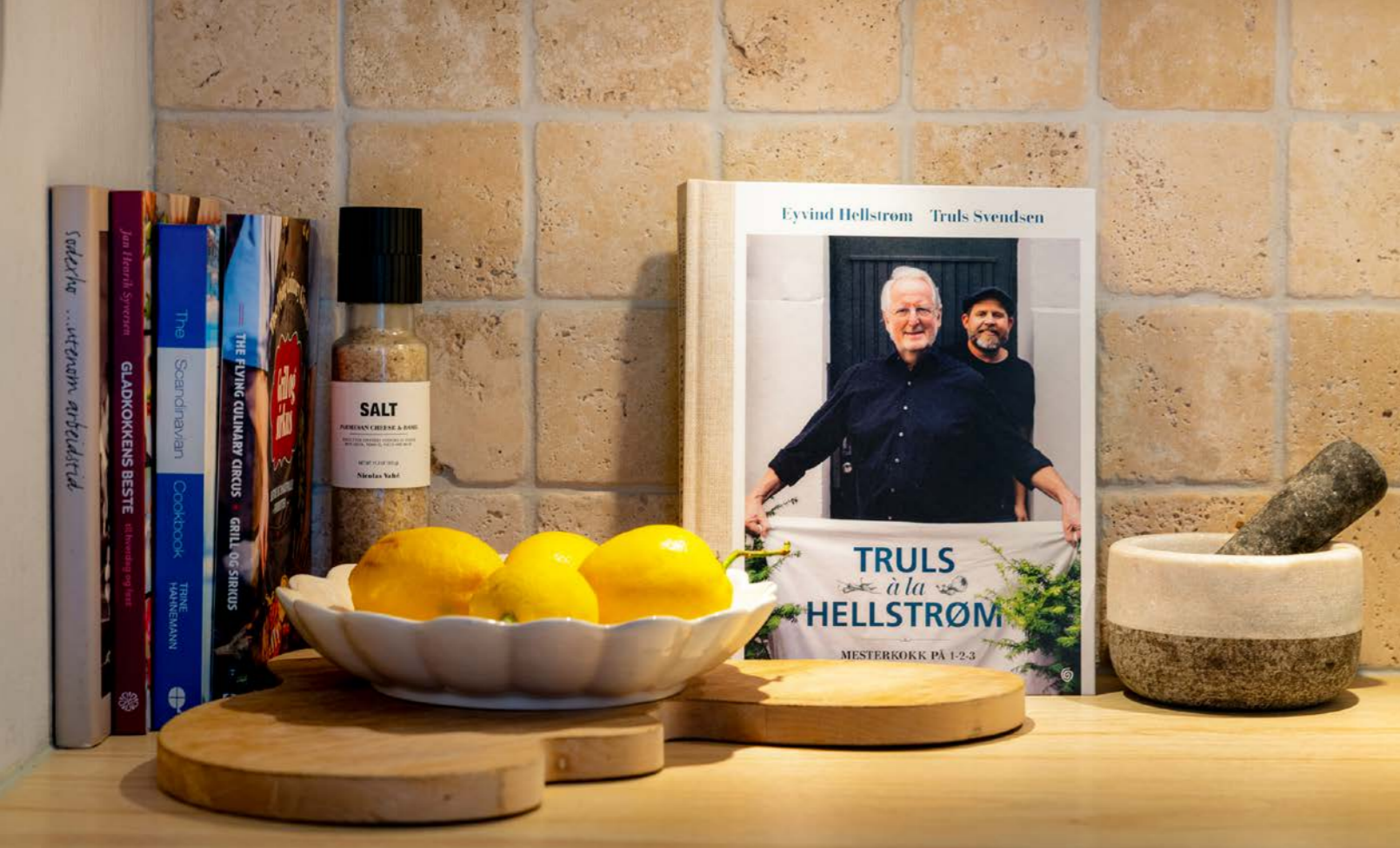
Innvendig rehabilitering av pipene var ca 2015 og utvendig 2017-18.

På de store veggflatene er det god plass til å innrede med en TV-benk, eller andre oppbevaringsmøbler. Fra stuen har du enkel tilgang til kjøkkenet.





Kjøkkenet er av det kvadratsmarte slaget.



Det ble montert ny benkeplate i 2023. Det er godt med overskap, og mulighet for ytterligere skapinnredning i høyden.

Hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap følger med.





Soverommet er malt i en harmonisk blåfarge og har plass til en dobbeltseng på 1,80m.



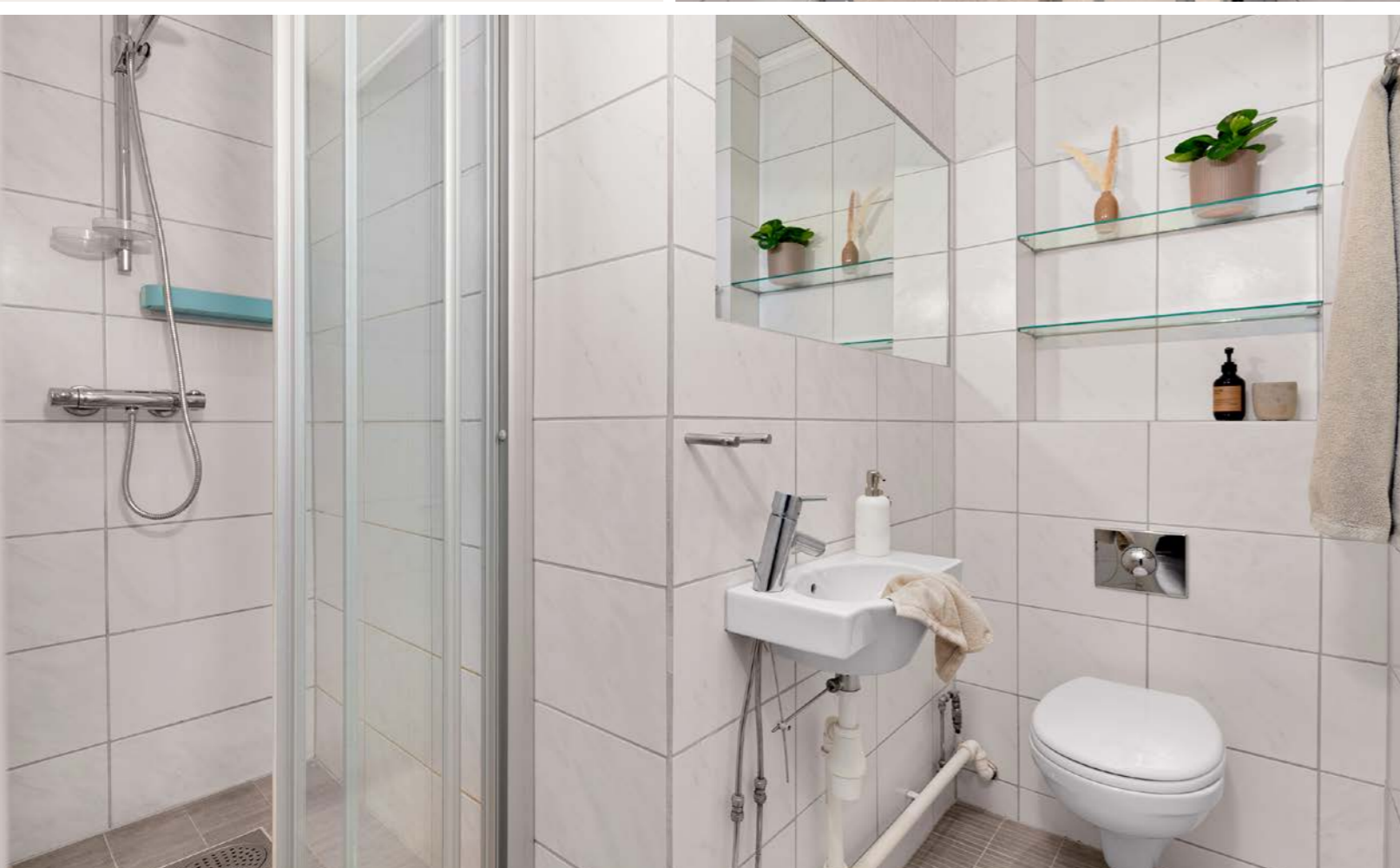
Vendt mot en rolig sidegate er du sikret en god natts søvn. Det er oppbevaringsmuligheter både i garderobeskap og veggskap.



Badet ligger lett tilgjengelig ved inngangspartiet.

Det er pent flislagt og kvadratsmart innredet med plass til det du trenger i hverdagen! Den smarte vinkelløsningen gjør at dusjen føles behagelig adskilt fra resten av badet. Det er varme i gulvet i dusjen.

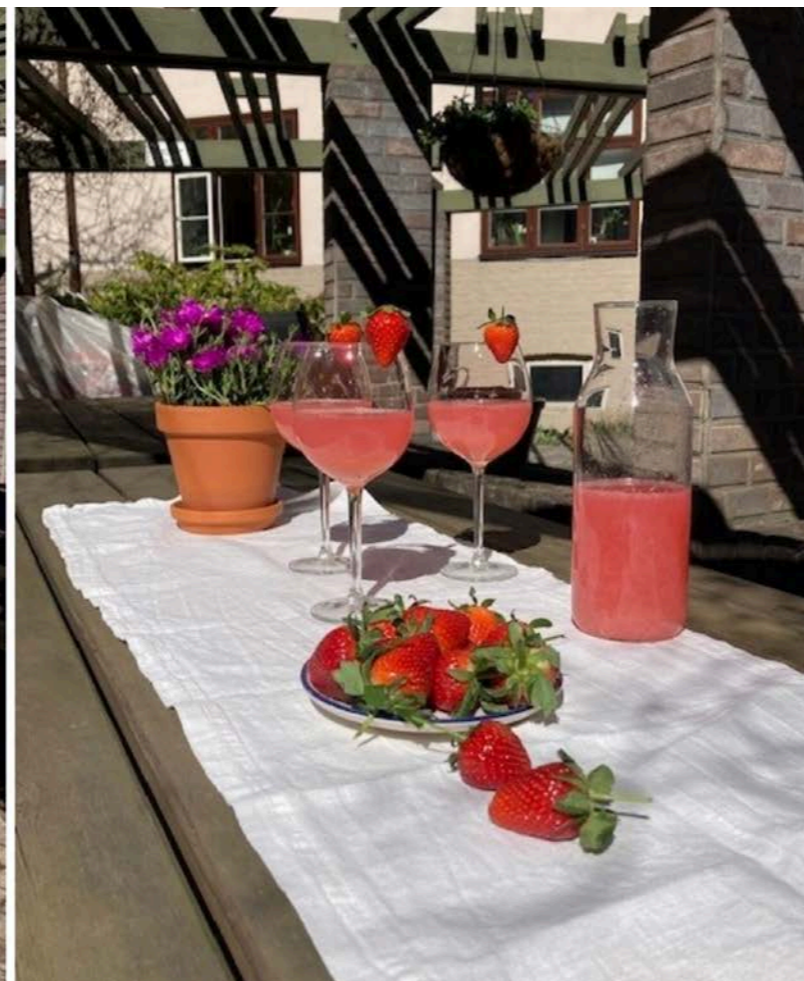
Smarte glasshyller innfelt i veggen gir ekstra oppbevaringsplass. Selger har benyttet sameiets fellesvaskeri for å vaske klær.



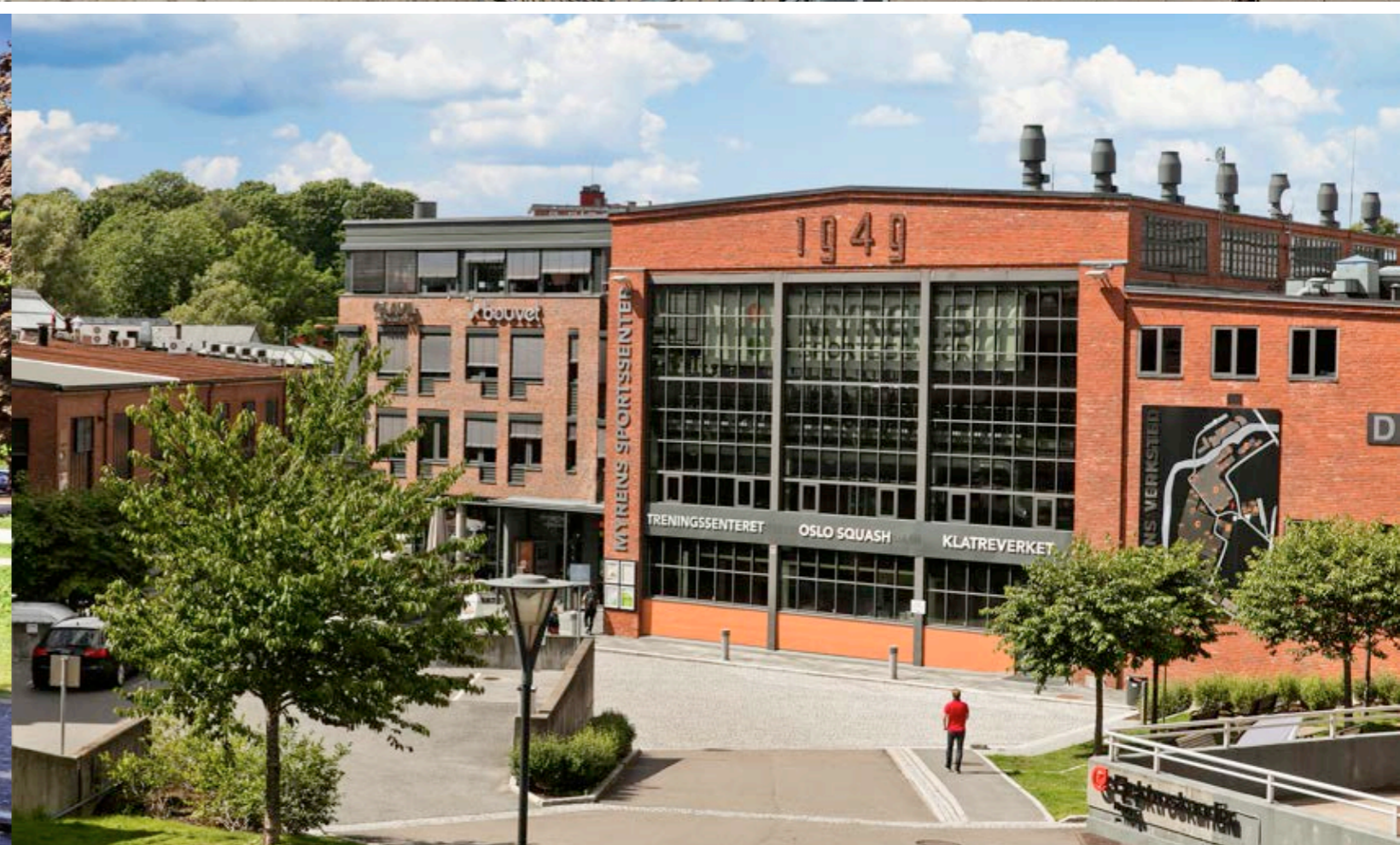
Det store og idylliske gårdsrommet har tidligere blitt kåret til byens koseligste bakgård. Den ærverdige og flotte bygården er fra 1914, og ble i sin tid tegnet av den kjente arkitekten Henry Fearnley Koll.

Her er det en god miks av både naboer som har bodd i bygården i mange år, og nytilflyttere. Både par og yngre studenter. Det er god variasjon i alder og naboene oppleves som hyggelige og imøtekommende.

På de varmeste sommerdagen er det deilig å ta med seg frokosten ned til sittebenkene i bakgården, eller invitere venner til et hyggelig grillmåltid!









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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 39 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 45 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 39 kvm Entré, bad, stue/kjøkken, soverom

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Fellesareal:

Bod i kjeller på ca. 6 kvm, merket "H0302". Bruksrett ble ikke fremvist. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Arealet er mer omtrentlig enn normalt på grunn av boligens geometri. På grunn av boligens særegne utforming er det utfordrende å fastsette arealet med høy presisjon. Det oppgitte arealet er derfor å betrakte som omtrentlig, og det anbefales at interessenter vurderer en nøyaktig oppmåling ved hjelp av 3D-skanning. Areal er innvendig målt med laser, og blir avrundet til nærmeste hele tall. Areal ble målt til 38,5 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3665.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomtegrunn er meget pent opparbeidet med asfalterte gang- og kjøreveier, plenarealer, trær, prydbusker og øvrig beplantning.

Beliggenhet

Med Bjølsen, Nydalen og Sagene som utgangspunkt har en alt innen rekkevidde, om det er særegne og koselige butikker, restauranter, marka, trenings- eller kulturtilbud som frister; her er mulighetene mange! Restauranter som Sagene Lunsjbar, Sagene Samfunnshus og Mat og Mer har alle sin egen unike atmosfære. I tillegg finner du flere kaffebarer og andre små utsalgssteder. Kaffe Gram og Norð Bjølsen Bakeri fortjener å trekkes frem som et flott eksempel på godt gammeldags håndverk og ekte service. Sentralt i Grimstadgata finner du Sagene Torg, som byr på et bredt utvalg av blant annet frukt og grønnsaker, samt en spennende ferskvaredisk. Torget blir flittig brukt av beboere i nrområdet og er absolutt verdt et besøk. Sagene har også fått et unikt og hyggelig møtested, Mysterud Bar. Valget av navnet på baren er langt fra tilfeldig, da lokalene i en årrekke har vært en særpreget jernvarebutikk drevet av tre generasjoner ved samme navn. Drømmen om en lokal bar i nærmiljøet ble realisert av fem lokale Sagene-gutter, som selv handlet kruttlapper, cowboy- og indianerfigurer på Mysterud da de var små. Baren har et godt utvalg av lokale øltyper fra Oslo-bryggeriene, i tillegg til ulike viner og klassiske

cocktails på drinklisten. En kort spasertur i fine omgivelser langs Akerselva og du ender opp på Grünerløkka eller i Nydalen. I tillegg til flotte grøntområder samt tur- og rekreasjonsmuligheter langs elva, tilbyr området Myraløkka, Bjølsenparken, Geitmyra skolehager og Voldsløkka Idrettsanlegg - sistnevnte med volleyballbaner, skatepark, fotballbaner og joggeløyper. Ikke minst kjøres det opp skispor på Voldsløkka idrettsanlegg vinterstid. Av treningstilbud finner du SATS Elixia på Sagene og Myrens Sportssenter på Torshov. Hos Myrens har man tilgang til selve treningssenteret og Oslo Squash, men også til landets råeste klatresenter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Rana Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med isolerglass fra 2019, karm og ramme i tre. Et vindu i stue er skiftet ut i 2022.

Dører: Brannklassifisert (B30) entredør.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Peisovn i stue.

TG2

Dører

Entredøren vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand, men den har synlig bruksslitasje. Konsekvens/tiltak: Generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

Overflater

Gulvflater med knirk. Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte gulvfliser, samt enkelte utette fuger mellom gulvflisene.

Konsekvens/tiltak: Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol. Det bemerkes at utbedring av bom som et enkeltstående tiltak sjelden vil være økonomisk rasjonelt, da det ofte krever omfattende inngrep i konstruksjonen. Tiltaket vurderes derfor som begrenset til vedlikehold ved behov, og ikke som en anbefalt helhetlig utbedring. Bom kan føre til redusert vedheft, sprekkdannelser og at flisene løsner over tid, særlig ved punktbelastning. Lokal utskifting av fugene må påregnes.

Pipe og ildsted

Pipe med enkelte riss.

Konsekvens/tiltak: Generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Det anbefales å få feievesenet til å kontrollere tilstanden på ildsted.

Innvendige dører

Trege dører av eldre dato med synlige tegn til bruksslitasje.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid vurderes som påregnelig. Dørene har behov for justering for å sikre tilfredsstillende funksjon og brukervennlighet.

3. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Eldre veggfliser med bruksslitasje, enkelte sår og bom (hulrom under flisene) på noen av flisene. Det er registrert sprekkdannelser på to veggfliser nede ved baderomsdøren. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak: Utskifting av enkeltfliser vurderes som lite økonomisk rasjonelle tiltak når de utføres isolert, da de ofte medfører omfattende inngrep i konstruksjonen. Slike arbeider anses derfor som vedlikehold ved behov, fremfor anbefalte helhetlige utbedringer. Lokal utskifting av fuger må påregnes.

3. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Eldre gulvfliser med bruksslitasje, enkelte sår og bom (hulrom under flisene) på noen av flisene. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger. Gulvet i dusjsonen er hevet i forhold til øvrige deler av baderommet, og det er ikke etablert hjelpesluk eller sluk på det laveste punktet i rommet. Dette utgjør et avvik fra gjeldende forskriftskrav om tilstrekkelig fall mot sluk i våtrom, men ikke på

renoveringstidspunktet. Hevingen av dusjgulvet vurderes å være utført for å sikre tilstrekkelig fall på avløpsrøret under sluket. Lokalt fall innenfor den opphevede dusjsonen vurderes som svak. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak: Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må baderomsgulvet utbedres eller skiftes, da alternative og hensiktsmessige løsninger vurderes som lite gjennomførbare. Manglende tilfredsstillende fall på hele gulvflaten gjør det utfordrende å sikre rommets vanntetthet. Konstruksjonen fremstår som teknisk utdatert og har begrenset forventet levetid. Det er per dags dato ikke registrert funksjonssvikt, men konstruksjonen vurderes som risikofyllt med tanke på fremtidig vedlikeholdsbehov. Renovering må påregnes, selv om det er vanskelig å fastslå når tiltak vil bli nødvendig. Bruker bør være oppmerksom på at videre aldring kan øke risikoen for vanninntrengning ved lekkasjer.

3. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Membranen lar seg ikke kontrollere verken i sluk, gjennomføringer eller ved terskel, uten at det gjøres fysiske inngrep i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø

og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

3. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Sanitærutstyr og innredning fremstår som eldre, med tydelig bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Drensåpning anbefales for å avdekke eventuelle lekkasjer i sisternen.

3. etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Baderomsdør uten tilluft.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å etablere en luftespalte under døren eller tilsvarende løsning. Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte dersom dette er tillatt i sameiet. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres.

3. etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Innredningen har bruksslitasje og viser spor etter tidligere platetopp.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:

- kjøkkeninnredninger 20-60 år.

Konsekvens/tiltak: Kjøkkenet fungerer med disse avvikene, og har normalt ingen

konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av kjøkkenet. Montering av komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper anbefales.

3. etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Vannledninger

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Ved funksjonstesting av armaturene ble det registrert trykkstøt (bankelyd/slag) på rørene. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på de eldre innvendige vannledningene.

Forventet levetid for kobberør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de innvendige vannledningene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

Avløpsrør

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Ved funksjonstesting av armaturene ble det registrert bobling/klukking i avløpsrør, vurderes å være grunnet svak fall på avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt.

Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.

Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige avløpsledningene skiftes ut,

men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG3

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt svikt/knirk på gulvflatene. I slike klassiske bygårder av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Det understrekes at de ovennevnte forholdene er komplekse og kan være utfordrende å anslå med høy grad av nøyaktighet. Det anbefales derfor at interessenter innhenter egne tilbud fra fagkyndige aktører før endelig økonomisk beslutning fattes. Som enkeltstående tiltak vil dette

sjelden være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes i den sammenheng.

TGIU

3. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom Hulltaking vurderes som praktisk ikke mulig å gjennomføre. Tilstøtende vegger mot entré består av mur. Veggene mot kjøkken er delvis tildekket av blant annet kjøleskap og flere synlige rør. På soverommet er det plassert en seng som dekker så å si hele bredden og store deler av rommet, og denne lot seg ikke flytte. Hulltaking mot våtsone er kun mulig fra enkelte mindre, begrensede felt. Etter en risikovurdering underveis i forbindelse med boring av hull for fuktsøk i våtrommet, har undertegnede valgt å ikke gjennomføre dette. Det presiseres at dette er et avvik i forhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Forrige eier oppgir i sin egenerklæring at taket på hele bygget ble ettersatt i 2023 for vedlikehold. I tillegg var det en lekkasje fra veranda over som slo ut i taket på innsiden av leilighet 2021. Dette ble utbedret og reparert i regi av styret.

Under uværet "Amy" høsten 2025 opplevde jeg at det begynte å dryppe ved vinduslisten ut mot sarpsborggata. Dette ble tilsett av blikkenslager igjennom styret, og utettheter ble reparert. Jeg har ikke observert lekkasje siden. For å være sikker på at det ikke var fukt i vegg etter hendelsen i 2025

engasjere styret en snekker i mars 2026 som åpnet opp listen og målte fukt, ingen fukt funnet. Det ble funnet noe dårlig tetting på oversiden av vindu, dette ble utbedret.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Drogseth AS

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt over

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Tømmerhåndverk AS

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt over

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

Ja

Henviser til svar på spørsmål 4. Ellers ingenting jeg vet om.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/ skaden utbedret? Ja
Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Tømmerhåndverk AS / Drogseth AS

Beskrivelse av arbeidet: Hensviser til svar i spørsmål 4.

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

Ja

Jeg har lagret klær og sko i min bod noe som har gått helt fint, men det kan være lurt å være bevisst på at det er en eldre kjeller.

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

Ja

Jeg har ikke observert noe, men forrige eier har observert sølvkre ved få anledninger. Dette ble behandlet av Pelias i 2022, og er ikke observert siden.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Pelias

Beskrivelse av arbeidet: Pelias behandlet leilighet for sølvkre i 2022.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Harald Larsen Rørlegger AS

Beskrivelse av arbeidet: Jeg har ikke utført noe arbeid, men tidligere eier oppgir: renovering av eldre koblinger i forbindelse med flytting av uttak til kjøkkenarmatur 2023. La til en stoppekran for varmtvann der i tillegg.

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

Ja

Ved noen anledninger der jeg bruker mange strømkilder på kjøkkenet samtidig kan sikringen gå. Dette kan være hvis jeg eksempelvis har på ovn, stekeplate, vifte, oppvaskmaskin og kaffetrakter samtidig.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Kontakt EI-installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp et ekstra stikkontakt på kjøkkenet i forbindelse med at jeg kjøpte ny ovn og induksjonsplattetopp. Det er ikke testet om dette har løst utfordringen rundt sikring som kan gå.

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

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Kontakt EI-installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp stikkontakt på badet, installerte ny stikkontakt på kjøkkenet og dimmer i stuen.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Entré, bad, stue/kjøkken, soverom.

Leiligheten disponerer også en kjellerbod merket H0302. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2026:

- Nytt dusjhode
- Ny ovn + induksjonsplattetopp (kjøpt brukt)
- Nytt stikkontakt under vasken
- Satt opp stikkontakt på badet
- Dimmer til lys i taket i stuen
- Elektriker gjorde test av det elektriske

2025:

- Nytt kjøleskap

2023:

- Malt vegger i gang, stue og kjøkken
- Malt gulv i alle rom
- Ny benkeplate på kjøkken
- Nytt blandebatteri i kjøkkeninnredning
- Rørleggerarbeider ved omlegging av kjøkken
- Renovering av eldre koblinger ved flytting av uttak til kjøkkenarmatur
- Stoppekran for varmtvann lagt til

- Rehabilitering av innvendig tak
- Del av yttervegg mot vest tettet på grunn av sprekker i murpuss
- Løs tapet på vegg utbedret
- Taket på bygget ble ettersatt for vedlikehold. I regi av sameiet
- Vedlikehold rundt vinduer. I regi av sameiet

2022:
- Skiftet ett vindu i stuen

2020:
- Utskiftning av leilighetsvinduer i sameiet

2019:
- Fasade og piperehabilitering

2015:
- Etablering av avfallsbrønner
- Rehabilitering av piper

2014:
- Utskiftning av callinganlegg
- Utskiftning av 23 takvinduer

2011:
- Utskiftning av 21 takvinduer

2009:
- Brannsikring
- El sjekk og utbedring av feil og mangler
- Brannsikring av fellesarealer
- Restaurering av piper
- Nye porttelefoner i oppgang E og F

2008:
- Steinlegging på gangvei i Sarpsborggata
- Inspeksjon av tak

- Restaurering av trapp i oppgang C

2006:
- Maling av trappeoppganger
- Vegger og entredører i alle trappeoppganger ble malt

2003:
- Entredører og kjellerdører godkjent i brannklasse B30 og A60

1995:
- Oppsprukne fuger på bad ble erstattet de første ukene etter overtakelse
- Rør fra vask på kjøkken ble rettet for bedre drenering ut fra vasken

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år
El-bil : 1 300 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1 925 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer SP4557095

Diverse

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med peisovn og elektrisk panelovn i stue, samt varmekabler på badet.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 450 000,-

Omkostninger kjøper

4 450 000 (Prisantydning)

40 065 (Andel av fellesgjeld)

4 490 065 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

113 640 (Omkostninger totalt)

125 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 603 705 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 615 605 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 618 405 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 080 176 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 320 703 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett

(eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

50/5750

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader er på kr 2 559,- pr. måned og er fordelt slik:

- Felleskostnader kr 2 323,- (komm.avgifter, felles forsikring, trappevask, vaktmester mm.)

- Bredbånd kr 236,-

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2559

Andel Fellesgjeld

Kr 40 065

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

18.03.2026

Andel fellesformue

Kr 17 935

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Sarpsborggaten 16

Organisasjonsnummer

984008481

Om sameiet

Sameiet Sarpsborggaten 16 består av 83 seksjoner.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984008481, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Sameiet fremstår som ryddig, med et veldrevet styre og utfyllende vedlikeholdshistorikk.

Styrets arbeid

Se vedlagte årsberetning fra 2024, protokoll fra 2025.

Bredbånd

Tidligere leverandør Lynet AS ble kjøpt opp av Global Connect AS, og vi har inngått ny avtale som gir 1000MB mot tidligere 100 MB til nesten samme pris som før (litt lavere pris).

Styret og forretningsfører

Ta gjerne kontakt med styret dersom du har spørsmål på følgende mailadresse: sarpsborggt16@styrommet.net. Alle henvendelser skal hovedsakelig skje skriftlig til denne mailadressen. Det er kun ved særskilte behov at beboere kan kontakte styret på mobil. Forretningsfører for sameiet er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Facebook-gruppe

Sameiet har en egen Facebook-gruppe, som administreres av styret. Gruppen heter Sarpsborggata 16, og all informasjon som er relevant for dere som bor eller eier en leilighet i sameiet publiseres her, i tillegg til at lapper henges opp. Svært viktig informasjon sendes i tillegg ut på mail eller per post.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret: <https://vibbo.no/sarpsborggt-16/om>

Sykkelparkering og barnevogn

Fellesareal i kjeller kan benyttes til parkering av sykler og barnevogner. Eventuelt er det også plass til sykkelparkering i bakgården.

Nøkler og navn på ringeklokke

Sameiet har ikke systemnøkler, så du kopierer nøkler på eget initiativ og regning. Det holdes normalt to dugnader i året. En på våren og en på høsten. Det kommer ut detaljert informasjon i forkant av dugnadene. Vi leier inn container etter behov. Når vi leier inn container vil det være

anledning for beboere å kaste egne ting, etter at fellesavfall er kastet. Det gis beskjed om container leies i forkant av dugnaden. Ny navnelapp på ringeklokken får du ved å sende en mail til styret. Skriv nytt navn, og hvilket navn som skal byttes ut.

Vaktmester og vasketjenester

Ny vaktmesteravtale er med Rene Bygårder AS. Vasketjenesten utføres av Rene Trapper AS.

Vaskekjeller

Felles vaskekjeller, med vaskemaskiner og tørketrommel/tørkeskap. Disse befinner seg i oppgang D og H. Vaskekjelleren er tilgjengelig for alle beboere. Du betaler med kort på automaten som befinner seg ved vaskemaskinene i kjelleren.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ett lån i Obos-banken:

Lånenr.: OBOS01-98207821985

Type: Annuitet

Restsaldo: 5.990.624,-

Restløpetid: 11 år 1 md

Term pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente pr. 17.10.2023: 7,23%

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

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

foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter. Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet. Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det holdes normalt to dugnader i året. En på våren og en på høsten. Det kommer ut detaljert informasjon i forkant av dugnadene. Vi leier inn container etter behov. Når vi leier inn container vil det være anledning for beboere å kaste egne ting, etter at fellesavfall er kastet. Det gis beskjed om container leies i forkant av dugnaden.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 222, bruksnummer 170, seksjonsnummer 73 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/222/170/73:

08.01.1920 - Dokumentnr: 901677 - Best om

garasje/parkering

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

Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.1987 - Dokumentnr: 22273 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 9

Formål: Næring

Sameiebrøk: 4875/5750

Ny seksjon:

Snr: 73

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 50/5750

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 83 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger uattestert ekspedisjonsdokument fra byggeår, innlevert 19.12.1914.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger,

men de stemmer ikke med dagens bruk. Blant annet avviker følgende fra originale tegninger:

Det opprinneliges separate wc- rommet er utvidet og tatt i bruk som bad. Kjøkken er etablert i deler av det opprinnelige værelset, og deler av baderommet er også plassert her. Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med tilhørende anlegg etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-2255, datert 28.07.1977.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://>

od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har 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.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,

gjørne 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.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at

boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Digitalt prospekt
5 200 Fotograf
5 000 Innhenting off. info
13 900 Markedspakke Basis
6 900 Oppgjørshonorar
5 000 Opplysninger fra forretningsfører
1 910 Sikkerhetsstillelse
14 390 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Utleddsgebyr
3 500 Visninger/overtakelse per stk.
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
9 875 Utledd takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 71 200

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

Ansvarlig megler

Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Ansvarlig megler bistås av

Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

30.03.2026

Tilstandsrapport

📍 Sarpsborggata 16G , 0468 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 222, bnr. 170, snr. 73

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 18818-2313

Eiendomsverdi ref nr: TZ1546

Autorisert foretak: Rana Taksering AS



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

Rapportansvarlig

Rana Noman Tariq

Uavhengig Takstingeniør

ranataksering@gmail.com

916 28 823



NITO

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 utsattes 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og består av entré, bad, stue/kjøkken og ett soverom.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger mottatt fra eier er følgende arbeider utført i boligen:

2026:

- Nytt dusjhode
- Ny ovn + induksjonsplattetopp (kjøpt brukt)
- Nytt stikkontakt under vasken
- Satt opp stikkontakt på badet
- Dimmer til lys i taket i stuen
- Elektriker gjorde test av det elektriske

2025:

- Nytt kjøleskap

2023:

- Malt vegger i gang, stue og kjøkken
- Malt gulv i alle rom
- Ny benkeplate på kjøkken
- Nytt blandebatteri i kjøkkeninnredning
- Rørleggerarbeider ved omlegging av kjøkken
- Renovering av eldre koblinger ved flytting av uttak til kjøkkenarmatur
- Stoppekran for varmtvann lagt til
- Rehabilitering av innvendig tak
- Del av yttervegg mot vest tettet på grunn av sprekker i murpuss
- Løs tapet på vegg utbedret
- Taket på bygget ble ettersett for vedlikehold. I regi av sameiet
- Vedlikehold rundt vinduer. I regi av sameiet

2022:

- Skiftet ett vindu i stuen

2020:

- Utskiftning av leilighetsvinduer i sameiet

2019:

- Fasade og piperehabilitering

2015:

- Etablering av avfallsbrønner
- Rehabilitering av piper

2014:

- Utskiftning av callinganlegg
- Utskiftning av 23 takvinduer

2011:

- Utskiftning av 21 takvinduer

2009:

- Brannsikring
- El sjekk og utbedring av feil og mangler
- Brannsikring av fellesarealer
- Restaurering av piper

- Nye porttelefoner i oppgang E og F

2008:

- Steinlegging på gangvei i Sarpsborggata
- Inspeksjon av tak
- Restaurering av trapp i oppgang C

2006:

- Maling av trappeopp ganger
- Vegger og entredører i alle trappeopp ganger ble malt

2003:

- Entredører og kjellerdører godkjent i brannklasse B30 og A60

1995:

- Oppsprukne fuger på bad ble erstattet de første ukene etter overtakelse
- Rør fra vask på kjøkken ble rettet for bedre drenering ut fra vasken

De oppgitte opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede.

Leilighet - Byggeår: 1914

UTVENDIG [Gå til side](#)

Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i tegl/naturstein. Etasjeskiller i trebjelkelag. Yttervegger i murkonstruksjon, utvendig med pusset og malt fasade. Yttertak i trekonstruksjon tekket med båndtekkede stålplater og takstein. Trapper i betong. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre. Brannklassifisert (B30) entredør.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulvflatene består av fliser og malte gulvflater. Veggflatene består av malte veggflater og tapet. Takflatene består av malte takflater og plater. Malte profilerte innvendige dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte plater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant og innmurt speil. Sluk i plastkonstruksjon.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite fronter i glass, benkeplater i laminat, rustfri oppvaskkum, ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannledninger i plast og kobber. Stoppekran er lokalisert på kjøkkenet. Avløpsledninger i plast og stål. Varmtvannsbereider på 80 l er plassert i baderomshimling. Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Innfelte lys i himling i bad. Boligen er oppvarmet med peisovn og elektrisk panelovn i stue, samt varmekabler på badet. Automatsikringer i sikringsskap plassert i

Beskrivelse av eiendommen

gang/fellesareal. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Sameiet Sarpsborggaten 16 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984 008 481. Sameiet ligger i bydel Sagene i Oslo kommune og har følgende adresse: Sarpsborggata 16 A-H. Holmestrandgata 15. Sameiet består av 83 seksjoner. Tomten er på 3665,6 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 222-170. Opparbeidet fellesareal i kvartalsbebyggelsen, med steinlagte gangarealer, gressplen, beplantning, trær og sittegrupper.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

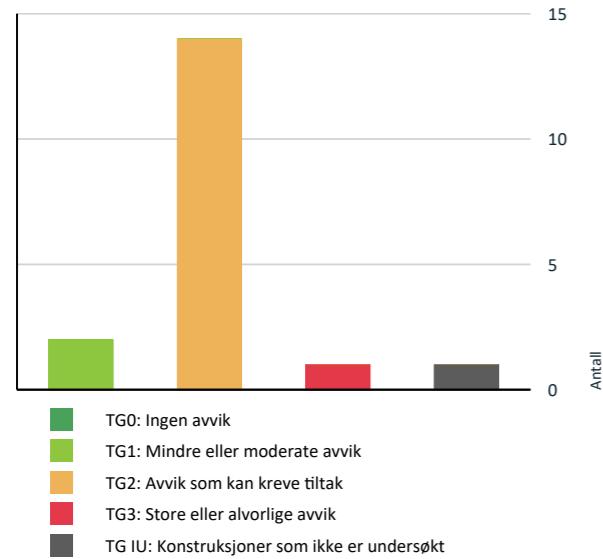
Leilighet

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

Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: Det opprinnelige separate wc- rommet er utvidet og tatt i bruk som bad. Kjøkken er etablert i deler av det opprinnelige værelset, og deler av baderommet er også plassert her. Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

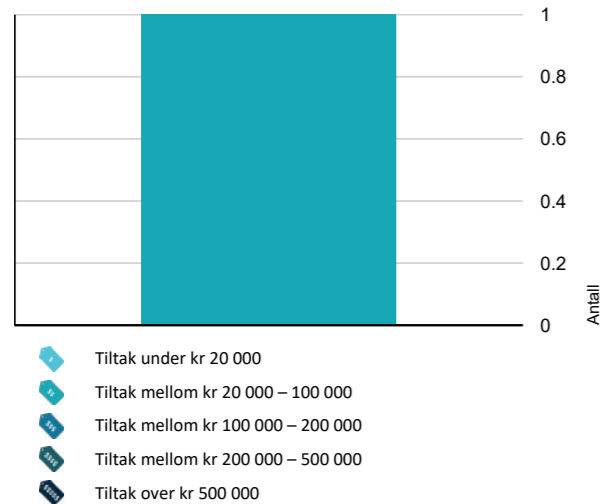
Sammendrag av boligens tilstand

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 en tilstandsvurdering av seksjonen/leiligheten da objektet er en del av et sameie. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer og dør som disponeres av denne boligen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1914

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass fra 2019, karm og ramme i tre. Et vindu i stue er skiftet ut i 2022.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brannklassifisert (B30) entredør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredøren vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand, men den har synlig bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser og malte gulvflater. Veggflatene består av malte veggflater og tapet. Takflatene består av malte takflater og plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvflater med knirk. Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte gulvfliser, samt enkelte utette fuger mellom gulvflisene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol. Det bemerkes at utbedring av bom som et enkeltstående tiltak sjelden vil være økonomisk rasjonelt, da det ofte krever omfattende inngrep i konstruksjonen. Tiltaket vurderes derfor som begrenset til vedlikehold ved behov, og ikke som en anbefalt helhetlig utbedring. Bom kan føre til redusert vedheft, sprekkdannelse og at flisene løsner over tid, særlig ved punktbelastning. Lokal utskiftning av fugene må påregnes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt svikt/knirk på gulvflatene. I slike klassiske bygårder av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det understrekes at de ovennevnte forholdene er komplekse og kan være utfordrende å anslå med høy grad av nøyaktighet. Det anbefales derfor at interessenter innhenter egne tilbud fra fagkyndige aktører før endelig økonomisk beslutning fattes. Som enkeltstående tiltak vil dette sjelden være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes i den sammenheng.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe med enkelte riss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Det anbefales å få feievesenet til å kontrollere tilstanden på ildsted.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Trege dører av eldre dato med synlige tegn til bruksslitasje.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid vurderes som påregnelig. Dørene har behov for justering for å sikre tilfredsstillende funksjon og brukervennlighet.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte plater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant og innmurt speil. Sluk i plastkonstruksjon. Badet ble sist pusset opp i 2005 og har en alder som tilsier at renovering må forventes. Det er imidlertid vanskelig å angi når dette vil være aktuelt. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen. I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år. Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år. Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre veggfliser med bruksslitasje, enkelte sår og bom (hulrom under flisene) på noen av flisene. Det er registrert sprekkeformasjoner på to veggfliser nede ved baderomsdøren. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av enkeltfliser vurderes som lite økonomisk rasjonelle tiltak når de utføres isolert, da de ofte medfører omfattende inngrep i konstruksjonen. Slike arbeider anses derfor som vedlikehold ved behov, fremfor anbefalte helhetlige utbedringer. Lokal utskifting av fuger må påregnes.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

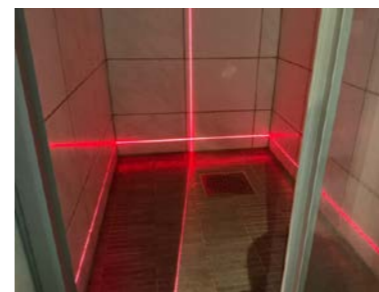
Eldre gulvfliser med bruksslitasje, enkelte sår og bom (hulrom under flisene) på noen av flisene. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger. Gulvet i dusjonen er hevet i forhold til øvrige deler av baderommet, og det er ikke etablert hjelpesluk eller sluk på det laveste punktet i rommet. Dette utgjør et avvik fra gjeldende forskriftskrav om tilstrekkelig fall mot sluk i våtrom, men ikke på renoveringstidspunktet. Hevingen av dusjgulvet vurderes å være utført for å sikre tilstrekkelig fall på avløpsrøret under sluket. Lokalt fall innenfor den opphevede dusjonen vurderes som svak. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må baderomsgulvet utbedres eller skiftes, da alternative og hensiktsmessige løsninger vurderes som lite gjennomførbare. Manglende tilfredsstillende fall på hele gulvflaten gjør det utfordrende å sikre rommets vanntetthet. Konstruksjonen fremstår som teknisk utdatert og har begrenset forventet levetid. Det er per dags dato ikke registrert funksjonssvikt, men konstruksjonen vurderes som risikofylt med tanke på fremtidig vedlikeholdsbehov. Renovering må påregnes, selv om det er vanskelig å fastslå når tiltak vil bli nødvendig. Bruker bør være oppmerksom på at videre aldring kan øke risikoen for vanninntrengning ved lekkasjer.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plastkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membranen lar seg ikke kontrollere verken i sluk, gjennomføringer eller ved terskel, uten at det gjøres fysiske inngrep i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Kontroll av sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant og innmurt speil.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Sanitærutstyr og innredning fremstår som eldre, med tydelig bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Drensåpning anbefales for å avdekke eventuelle lekkasjer i sisternen.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Baderomsdør uten tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å etablere en luftspalte under døren eller tilsvarende løsning. Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte dersom dette er tillatt i sameiet. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres.

3. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking vurderes som praktisk ikke mulig å gjennomføre. Tilstøtende vegger mot entré består av mur. Veggen mot kjøkken er delvis tildekket av blant annet kjøleskap og flere synlige rør. På soverommet er det plassert en seng som dekker så å si hele bredden og store deler av rommet, og denne lot seg ikke flytte. Hulltaking mot våtsone er kun mulig fra enkelte mindre, begrensede felt. Etter en risikovurdering underveis i forbindelse med boring av hull for fuktsøk i våtrommet, har undertegnede valgt å ikke gjennomføre dette. Det presiseres at dette er et avvik i forhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

På soverommet er det plassert en seng som dekker så å si hele bredden og store deler av rommet, og denne lot seg ikke flytte.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite fronter i glass, benkeplater i laminat, rustfri oppvaskkum, ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.

Merknad: Kjøkkenet mangler forventede sikkerhets- og funksjonsløsninger, som automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har bruksslitasje og viser spor etter tidligere platetopp.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:

- kjøkkeninnredninger 20-60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Kjøkkenet fungerer med disse avvikene, og har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av kjøkkenet. Montering av komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper anbefales.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i plast og kobber. Stoppekran er lokalisert på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Ved funksjonstesting av armaturene ble det registrert trykkstøt (bankelyd/slag) på rørene. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på de eldre innvendige vannledningene. Forventet levetid for kobberør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de innvendige vannledningene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger i plast og stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Ved funksjonstesting av armaturene ble det registrert bobling/klukking i avløpsrør, vurderes å være grunnet svak fall på avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt.

Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.

Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige avløpsledningene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene.

Tilstandsrapport

TC 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 80 l fra 2014 er plassert i baderomshimling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang/fellesareal. Innfelte lys i himling i bad. Elektrisk panelovn, samt varmekabler på badet.

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.
Dette er ukjent for selger.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.
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?
Dette er ukjent for selger.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Dette har tidligere forekommet ved bruk av flere hvitevarer og elektriske husholdningsapparater på kjøkkenet.
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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 anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Generell kommentar

Eldre ujordede stikkontakter registrert. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Den elektriske installasjonen på kjøkkenet virket underdimensjonert i forhold til dagens bruksmønster/behov. Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.



Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang/fellesareal.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

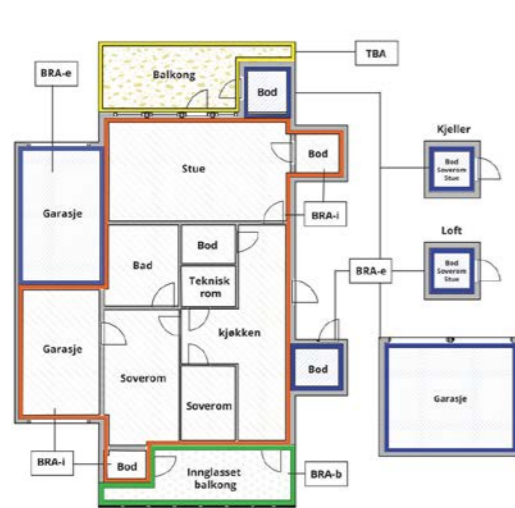
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boder
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.



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

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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	39			39	
Kjeller		6		6	
SUM	39	6			
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bolignummer: H0302. Takhøyden varierer fra ca. 1,97 - 2,77 M.

Fellesareal:

Bod i kjeller på ca. 6 kvm, merket "H0302". Bruksrett ble ikke fremvist. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet er mer omtrentlig enn normalt på grunn av boligens geometri. På grunn av boligens særegne utforming er det utfordrende å fastsette arealet med høy presisjon. Det oppgitte arealet er derfor å betrakte som omtrentlig, og det anbefales at interessenter vurderer en nøyaktig oppmåling ved hjelp av 3D-skanning. Areal er innvendig målt med laser, og blir avrundet til nærmeste hele tall. Areal ble målt til 38,5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: Det opprinnelige separate wc-rommet er utvidet og tatt i bruk som bad. Kjøkken er etablert i deler av det opprinnelige værelset, og deler av baderommet er også plassert her. Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Rana Noman Tariq Amanda Halvorsen Vikran	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	170		73	3665.6 m ²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse

Sarpsborggata 16G

Hjemmelshaver

Vikran Amanda Halvorsen

Boligselskap

Sameiet Sarpsborggaten
16

Eierandel

50 / 5750

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS.

Organisasjonsnr

984008481

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Bjølsen i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av forretning, blokk- og bygårdsbebyggelse. Adkomst til boligen fra Sarpsborggata via portrom og felles oppgang. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både buss, trikk og t - bane i nærheten. Kort vei til handelshøyskolen BI og Storo senter med bredt tilbud av nasjonale og internasjonale kafeer, restauranter, mangeartede forretninger, servicetilbud m.m. Kort avstand til Voldsløkka idrettsanlegg, Sagene, Grünerløkka og sentrale deler av Oslo sentrum med forretninger, servicetilbud og kommunikasjon. Torshovparkene og Akerseiva med tur og rekreasjonsmuligheter ligger i nærheten.

Adkomstvei

Via fellesarealer.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Sameiet Sarpsborggaten 16 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984 008 481. Sameiet ligger i bydel Sagene i Oslo kommune og har følgende adresse: Sarpsborggata 16 A-H. Holmestrandgata 15. Sameiet består av 83 seksjoner. Tomten er på 3665,6 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 222-170. Opparbeidet fellesareal i kvartalsbebyggelsen, med steinlagte gangarealer, gressplen, beplantning, trær og sittegrupper.

Tinglyste/andre forhold

Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden <https://vibbo.no/sarpsborggt-16/om> hvor generell informasjon fra styret til seksjonseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i tegl/naturstein. Etasjeskiller i trebjelkelag. Yttervegger i murkonstruksjon, utvendig med pusset og malt fasade. Yttertak i trekonstruksjon teknet med båndtekkede stålplater og takstein. Trapper i betong.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring.	SP4557095.			

Kommentar

Felles polise i sameiet. Det betyr at den enkelte seksjonseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	17.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	17.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.03.2026	Signert 18.03.2026.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	25.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

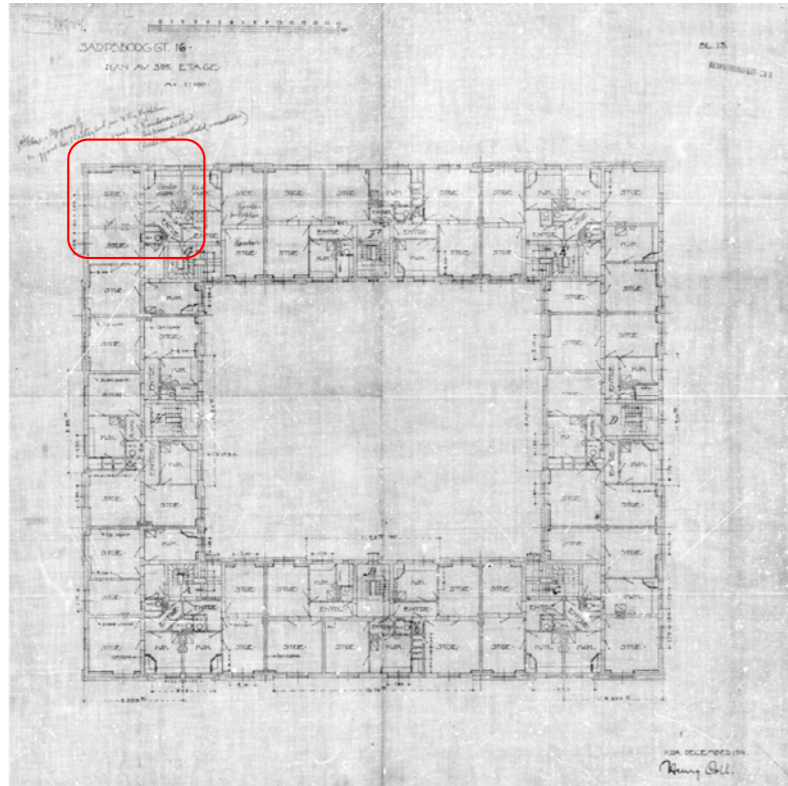
Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Amanda Halvorsen Vikran

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sarpsborggata 16G

0468 Oslo

0301-222/170/0/73

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 1002260103 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Forrige eier oppgir i sin egenerklæring at taket på hele bygget ble ettersatt i 2023 for vedlikehold. I tillegg var det en lekkasje fra veranda over som slo ut i taket på innsiden av leilighet 2021. Dette ble utbedret og reparert i regi av styret.

Under uværet "Amy" høsten 2025 opplevde jeg at det begynte å dryppe ved vinduslisten ut mot sarpsborggata. Dette ble tilsett av blikkenslager igjennom styret, og utettheter ble reparert. Jeg har ikke observert lekkasje siden. For å være sikker på at det ikke var fukt i vegg etter hendelsen i 2025 engasjerte styret en snekker i mars 2026 som åpnet opp listen og målte fukt, ingen fukt funnet. Det ble funnet noe dårlig tetting på oversiden av vindu, dette ble utbedret.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Drogseth AS

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt over

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

Firmanavn: Tømmerhåndverk AS

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt over

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

♦ **Ja**

Henviser til svar på spørsmål 4. Ellers ingenting jeg vet om.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



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

Firmanavn: Tømmerhåndverk AS / Drogseth AS

Beskrivelse av arbeidet: Hensviser til svar i spørsmål 4.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Jeg har lagret klær og sko i min bod noe som har gått helt fint, men det kan være lurt å være bevisst på at det er en eldre kjeller.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Jeg har ikke observert noe, men forrige eier har observert sølvkre ved få anledninger. Dette ble behandlet av Pelias i 2022, og er ikke observert siden.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Pelias

Beskrivelse av arbeidet: Pelias behandlet leilighet for sølvkre i 2022.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Harald Larsen Rørlegger AS

Beskrivelse av arbeidet: Jeg har ikke utført noe arbeid, men tidligere eier oppgir: renovering av eldre koblinger i forbindelse med flytting av uttak til kjøkkenarmatur 2023. La til en soppekran for varmtvann der i tillegg.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ved noen anledninger der jeg bruker mange strømkilder på kjøkkenet samtidig kan sikringen gå. Dette kan være hvis jeg eksempelvis har på ovn, stekeplate, vifte, oppvaskmaskin og kaffetrakter samtidig.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Kontakt El-installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp et ekstra stikkontakt på kjøkkenet i forbindelse med at jeg kjøpte ny ovn og induksjonsplatetopp. Det er ikke testet om dette har løst utfordringen rundt sikring som kan gå.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Kontakt El-installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp stikkontakt på badet, installerte ny stikkontakt på kjøkkenet og dimmer i stuen.

Eiendommen og omgivelsene

4



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5



32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Sarpsborggata 16G - Nabolaget Bjølsen - vurdert av 409 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

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

Skoler

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

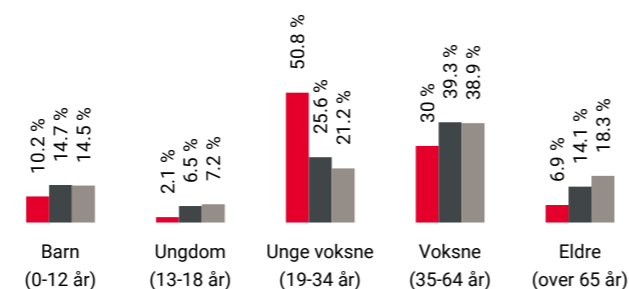
Bra 68/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



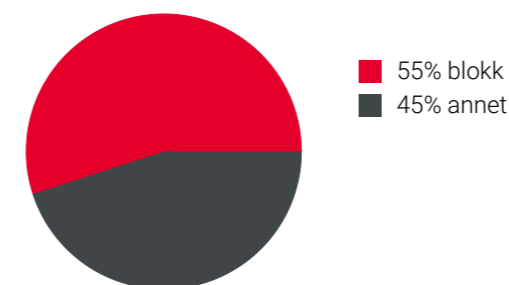
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

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

Boligmasse



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

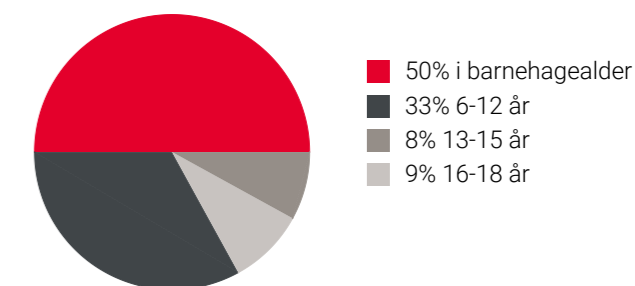
Sitat fra en lokalkjent



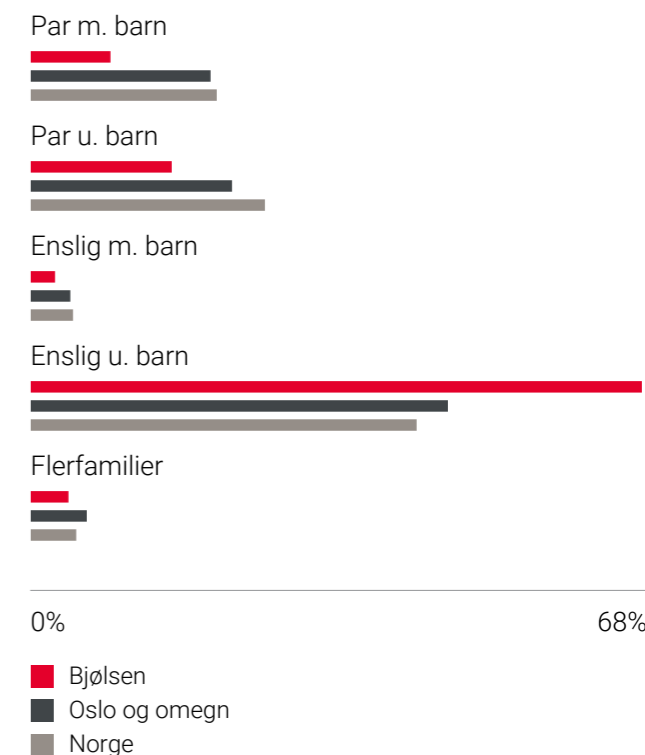
Varer/Tjenester

Sandaker Senter	9 min
Vitusapotek Bjølsen	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

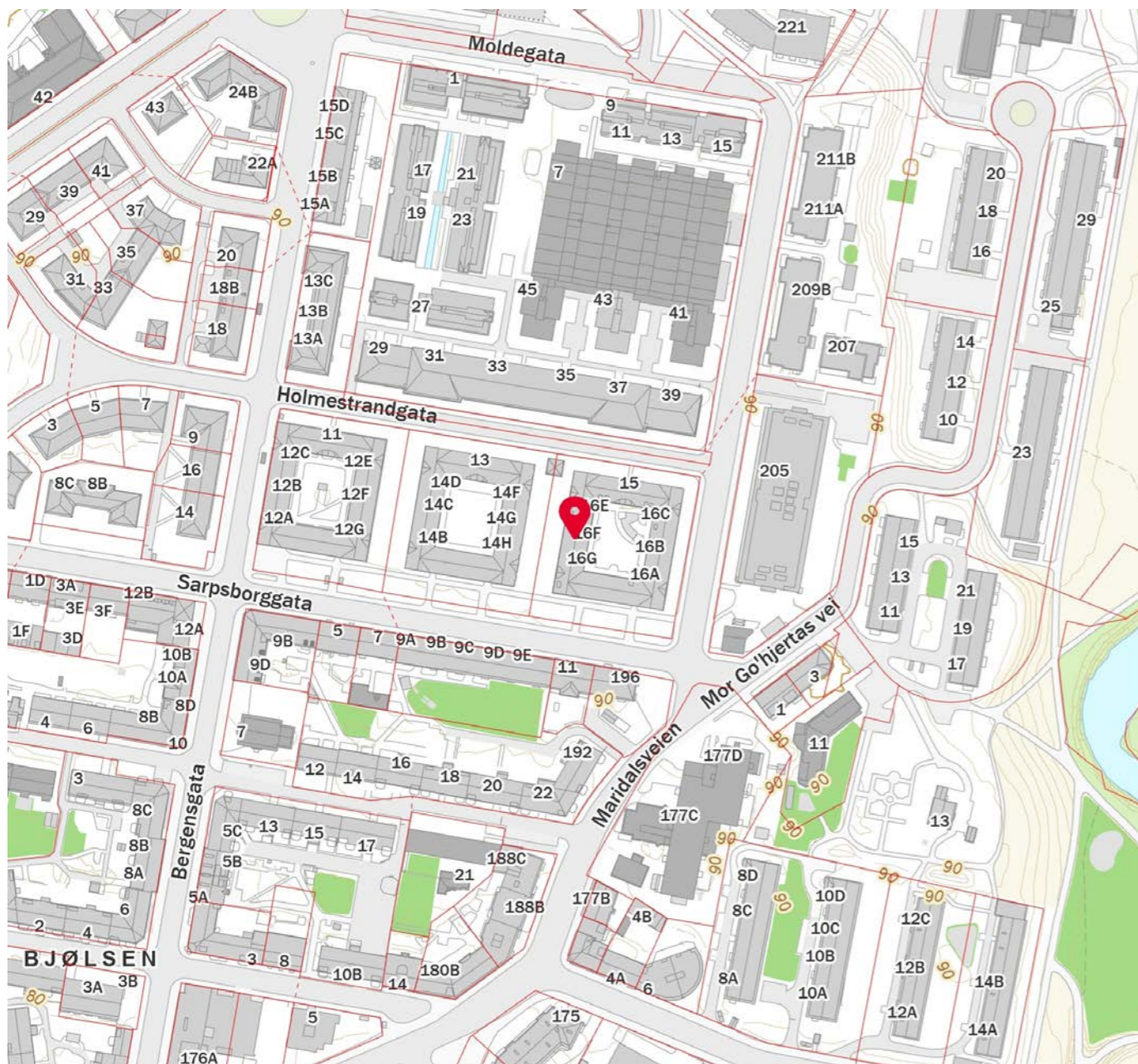
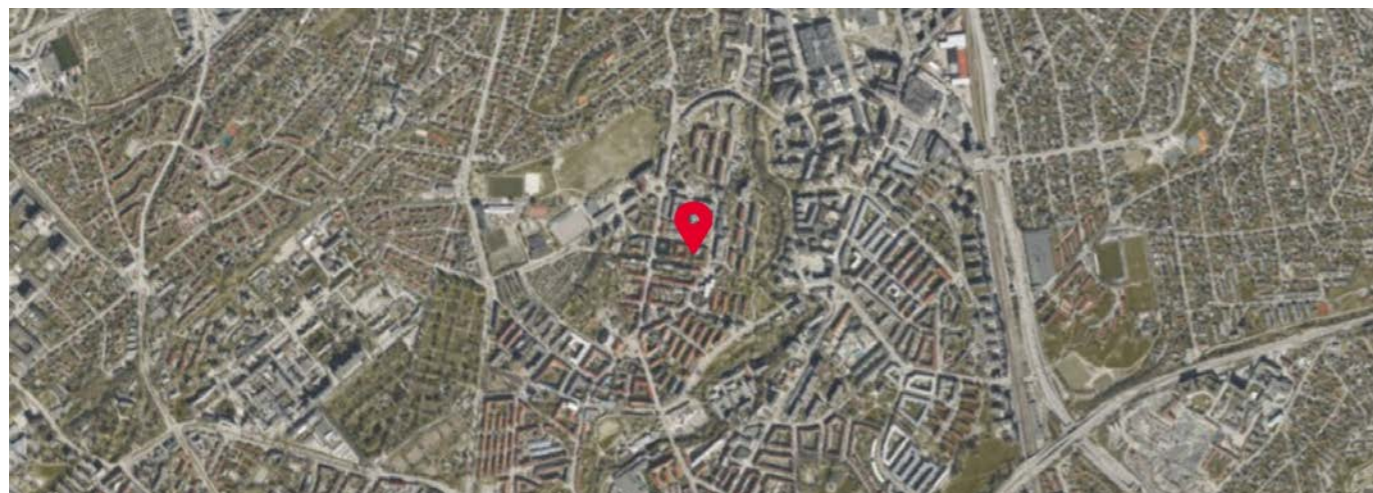


Familiesammensetning




Sivilstand

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

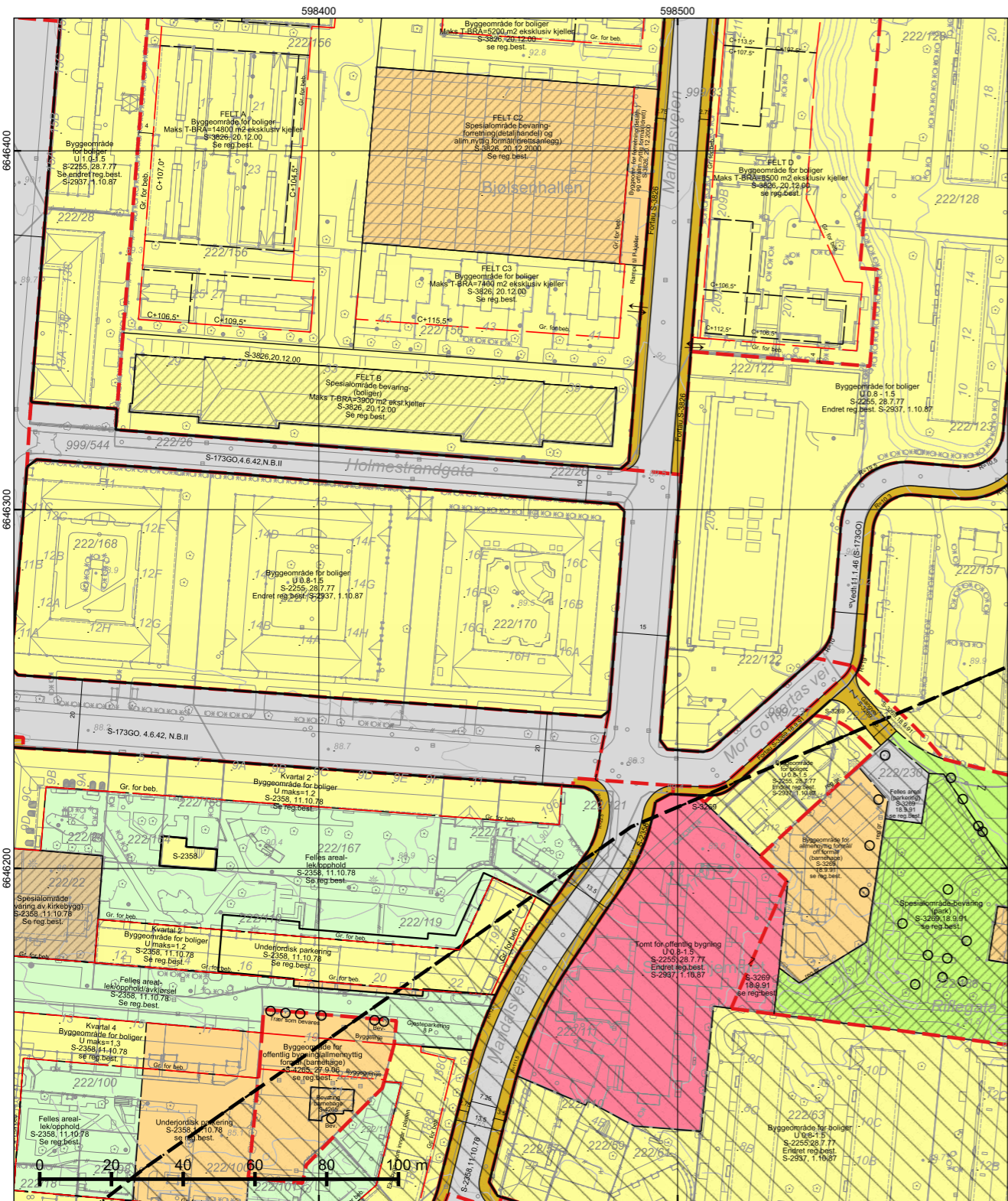


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høyderefranse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 17.03.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikallnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 154647/ 86528758</p> <p>Adresse: Sarsborggata 16</p> <p>Gnr/Bnr: 222/170</p>	

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 17.03.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikallnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	PlottID/Best.nr: 154647/ 86528758	Deres ref.:	
	Adresse: Sarpsborggata 16	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 222/170			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 146 - Forr./offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 161 - Helse- og sosialinstitusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

— RbBevaringGrense

— RpSikringSone

— RpSikringGrense

— 76 - Felles underjordisk anlegg

— 312 - Fortau

— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

— 913 - Formålgrensning

— 930 - Reguleringslinje

— 964 - Regulert u-gradgrense

— Formålgrense

— Plangrense (gammel lov)

— Plangrense (ny lov)

— Grense for bebyggelse

— Byggegrense

— Bygningens avgrensning i beb. plan

— Underjordisk anlegg

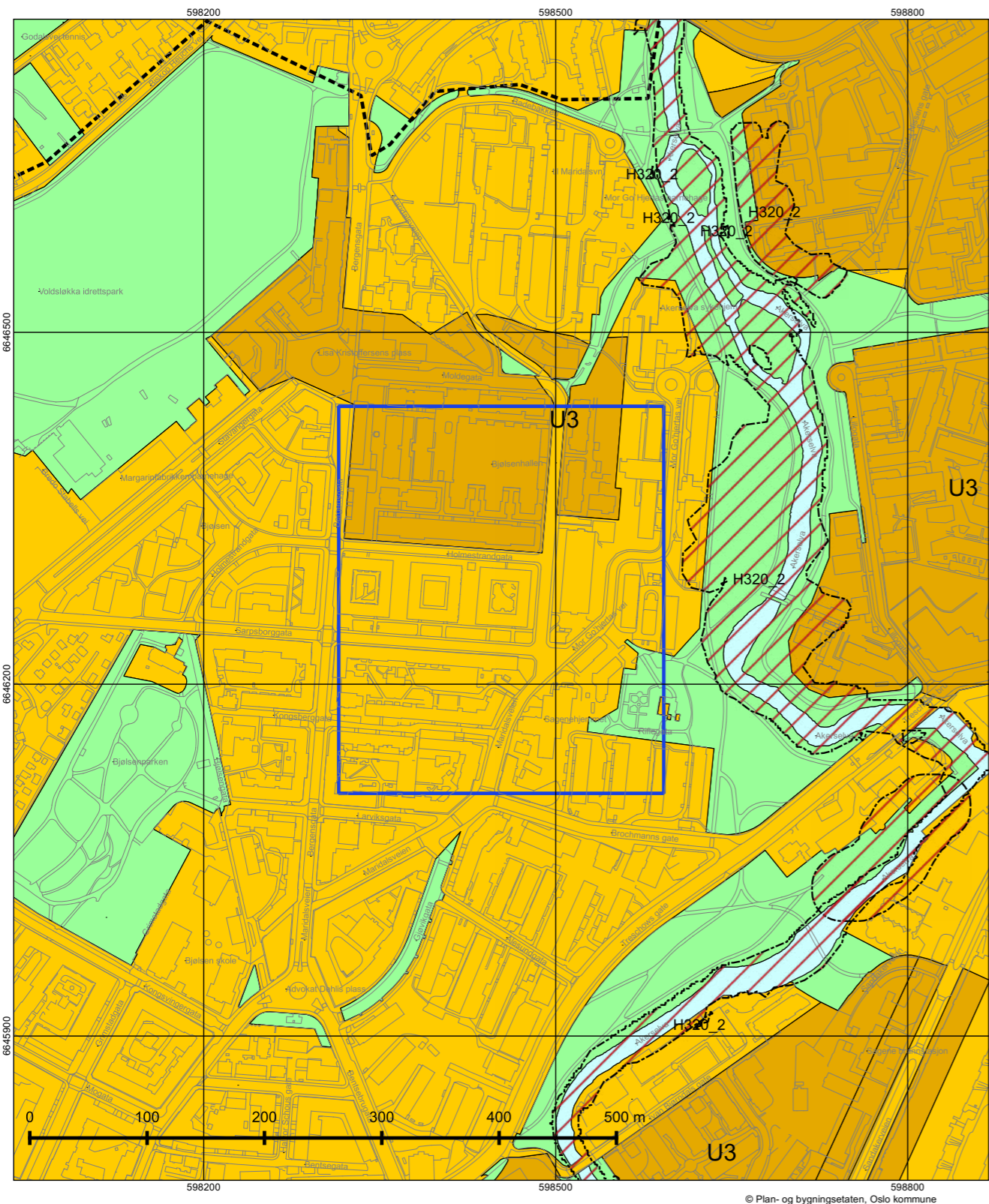
— Bebyggelse som inngår i planen

— Måle- og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrænse

↑ Inn-/utkjøring

○ Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Tegnforklaring - kommuneplan

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



Dato: 17.03.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 154647/86528758
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

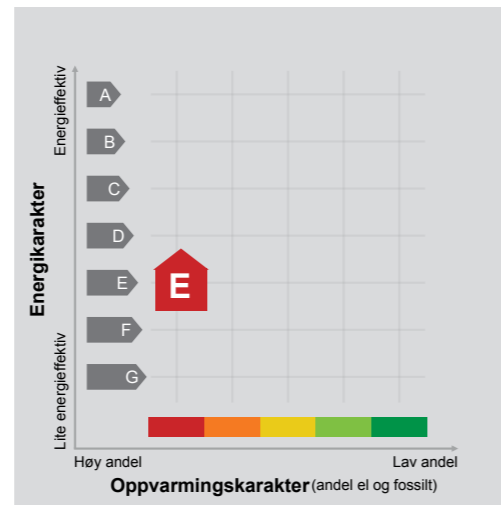
Se tegnforklaring på eget ark.



Energiattest for flerboligbygg



Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET SARPSBORG GATEN 16
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0468
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	170
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80548206
Merkenummer	Energiattest-2025-232046
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SARPSBORG GATEN 16

Organisasjonsnummer: 984008481

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 44

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 11

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Bjørn Amble i OBOS er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

✓ Vedtatt.

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

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

Styrets innstilling

Protokollvitner velges i årsmøte.

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 110 000.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

7. Lekestativ til bakgården

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

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

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

Lekestativ:

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

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

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

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

Andre lekeapparat fra samme leverandør finner dere her.

Prisen for apparente det er lenket til over med Gressarmeringsmatten blir ca 230 000kr.

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

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

Styrets innstilling

Styrets forslag til vedtak av innkjøp:

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

Plassering av lekestativ:

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

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

Styrets forslag til vedtak:

Styret innstiller på at lekestativet plasseres i bakgården.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Med overveldende flertall.

8. Porter til sameiet

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

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

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

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å komme med en innstilling til vedtak.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Med overveldende flertall.

9. Dører til sameiet

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ **Vedtatt. Med overveldende flertall**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Martha Blå Sæther Fagerbakke

Følgende stilte til valg:

Martha Blå Sæther Fagerbakke

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jan Frode Bjørstad-Karlsen

Paul Martin Hosen

Marielle Rogne

Petra Barbro Sofia Fransson

Følgende stilte til valg:

Jan Frode Bjørstad-Karlsen

Paul Martin Hosen

Marielle Rogne

Petra Barbro Sofia Fransson

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Thomas Horvath Svendsen

Marte Kirkevold Flatejord

Herman Mørkved Blom

Følgende stilte til valg:

Thomas Horvath Svendsen

Marte Kirkevold Flatejord

Herman Mørkved Blom

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Dag Fossheim

Anne Karine Jahren

Følgende stilte til valg:

Dag Fossheim

Anne Karine Jahren





Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6060
Sarpsborggt. 16 Sameiet

Velkommen til årsmøte i Sarpsborggt. 16 Sameiet

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2024 kl. 18:00, Sagenehjemmet - Maridalsveien 177C, 0469 Oslo - Inngang på baksiden. .

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. Forslag om porter
8. Forslag om nye ytterdører
9. Forslag om mer barnevennlig bakgård
10. Forslag om endring i Husordensreglene pkt 8, andre avsnitt:
11. Forslag om utvidelse av Valgkomiteen
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sarpsborggt. 16 Sameiet

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Bjørn Amble fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Protokollvitner blir valgt i møte.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Bjørn Amble foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6060_Årsrapport-2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 110 000kr.

Sak 7

Forslag om porter

Forslag fremmet av:

Anders R. Christensen i F-oppgangen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg mener at vi bør undersøke muligheten for å få porter som stenger av inngangene til bakgården, slik som de har i Sarpsborggata 12 og 14.

Vi har de siste årene hatt flere tilfeller av at uvedkommende har vært inne i bakgården vår, som har gjort at beboere har følt seg utrygge. Vi har hatt sykkeltverier, forsøk på sykkeltveri og folk har stjålet ting fra vinduskarmen til beboere i første etasje som har hatt vinduet ut mot bakgården åpent. Porter vil være et effektivt hinder mot dette. I tillegg vil porter være enda en barriere for å beskytte oss mot innbrudd i bodene, og det vil gjøre det enklere for beboere som har små barn å la dem være litt alene ute i bakgården.

Hvis porter kommer på plass må det naturligvis også installeres et dørcallinganlegg ved portene.

Derfor håper jeg at vi kan undersøke muligheten for å få installert porter og dørcalling ved portene. Man kan for eksempel ta kontakt med styret i nabobygårdene for å høre hvordan de gikk fram og hva det kostet for dem.

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

Styrets innstilling

To porter kan koste kr 260.000 og da kommer porttelefon i tillegg. Usikkert om de kan kobles sammen med eksisterende anlegg ved ytterdørene. Tilbud kan innhentes når det lages anbudsforespørsel for skifte av ytterdørene. Saken legges da frem på neste årsmøte, eller ved ekstraordinær generalforsamling.

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Forslag om nye ytterdører

Forslag fremmet av:

Anders R. Christensen i F-oppgangen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ytterdørene inn til oppgangene begynner å bli slitne. De isolerer dårlig og karmene blir ofte tilstoppet med snø og is om vinteren slik at de ikke lukker seg skikkelig. Derfor håper jeg at disse kan byttes ut innen ikke alt for lang tid.

5 av 26

Styrets innstilling

Det er allerede vedtatt i styret at vi skal innhente tilbud på pris for nye ytterdører til oppgangene, dette er vedlikehold.

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Forslag om mer barnevennlig bakgård

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det kom ingen støtte til å utvikle bakgården til et mer barnevennlig område. Styret fremmer forslag om å sette av kr 150.000 til dette arbeidet, der styret og ev noen beboere kan lage en arbeidsgruppe som sørger for gjennomføring av oppgraderingen.

Styrets innstilling

Det settes av kr 150.000 i 2024 til oppgradering av bakgården til et mer barnevennlig område.

Forslag til vedtak

Det settes av kr 150.000 i 2024 til oppgradering av bakgården til et mer barnevennlig område.

Sak 10

Forslag om endring i Husordensreglene pkt 8, andre avsnitt:

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens ordlyd: Matos slippes ut gjennom vifter / vinduer i den enkelte leilighet og ikke ut i trappeoppgangen.

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

Styrets innstilling

Forlaget vedtas

6 av 26

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Forslag om utvidelse av Valgkomiteen

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For å gjøre arbeidet til Valgkomiteen lettere vil styret at den utvides med ett medlem.

Styrets innstilling

Forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Valgkomiteen utvides med ett medlem.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Paul Martin Hosen

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marielle Rogne
- Marte Flatejord
- Ole Lützow-Holm
- Thomas Horvath Svendsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Herman Mørkved Blom
- Jan Frode Bjørstad-Karlsen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne-Karine Jahren
 - Blir eventuelt Bestemt i møte.
 - Dag Fossheim
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Linda Brodin	Sarpsborggata 16 B
Styremedlem	Paul Martin Hosen	Sarpsborggata 16 A
Styremedlem	Ole Lützow-Holm	Sarpsborggata 16 E
Styremedlem	Guro Stenersen	Sarpsborggata 16 F
Styremedlem	Trym Mygland Synnes	Sarpsborggata 16 A
Varamedlem	Herman Mørkved Blom	Sarpsborggata 16 C
Varamedlem	Marte Flatejord	Sarpsborggata 16 F

Valgkomiteen

Dag Fossheim Sarpsborggata 16 B

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sarpsborggt. 16 Sameiet

Sameiet består av 83 seksjoner.
Sarpsborggt. 16 Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984008481, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
222 170

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har i 2023 gjennomført 10 styremøter. Det har vært nok et år uten frafall i styret!

Brannvarslingsanlegg

Anlegget er nesten ferdig montert og i drift, levert og montert av Norsk Brannvern AS.

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

Det er utarbeidet branndokumentasjon for sameiet som er gjort tilgjengelig i hver trappeoppgang sammen med kart over møteplass ved brann, se i Vibbo.

Fasade

Nordlig fasade ble vasket for å fjerne svartesopp og lav, slik at den holder seg fin og annen sopp ikke får grobunn.

Nye riss som har oppstått er utbedret.

Avløp

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

Vann

Vannmålerne har gitt lavere kostnader og vi har nå muligheten til å påvirke denne utgiften selv gjennom redusert vannforbruk.

Ventilasjon og luftkanaler

Styret vil minne på at Sarpsborggata 16 sameie har naturlig avtrekksanlegg i alle leilighetene, se eget tema på Vibbo. Kjøkkenventilator med kullfilter kan monteres over komfyr, husk å skifte kullfilter og rengjør fettfilter med jevne mellomrom. Kjøkkenheten skal ikke monteres med luftavløp direkte knyttet til avtrekksanlegget. Styret fremmer forslag om endring i ordlyden i husordensreglene for å kunne foreta utbedringer i de tilfellene der eier unnlater å følge reglene. Styret har brukt unødvendig mye tid på slike saker.

Skadedyr

Konklusjon fra siste rapport i november fra Pelias er at det ser bra ut også i år.

Pelias

kunne ikke se tegn til aktivitet av rotter eller mus i kjellerne men noe gnag på utvendige åtestasjoner av mus. Anbefalte tiltak er å fortsette å unngå lagring av gjenstander i fellesarealer i kjellere. Hold det ryddig og oversiktlig. Vi opprettholder forebyggende avtale da det fra tid til annen har vært aktivitet i kjellere. Vi er en gammel bygård der rotter og mus kan finne nye veier inn.

Forsikring og lån

For å spare felleskostnader er det byttet forsikringsselskap, egenandel er kr 25000,- per skade. Selskap og forsikringsnummer er oppdatert i Vibbo. Det er meldt inn noen skader allerede.

Vi fikk satt den ene renteoppgangen på lånet litt ned, siden vi har betalt som vi skal over lang tid og har sunn økonomi i sameiet.

Vaktmester og vasketjenester

Som følge av manglende utførte tjenester, byttet vi leverandør for vaktmestertjenester. Det som skal utføres vil også bli vurdert etter hvert som vi får mer erfaring med den nye leverandøren, og hvilke oppgaver som trengs å bli gjort. Avtalen har noe fleksibilitet når det gjelder hva som inngår før det skal faktureres for timer utover ordinære oppgaver. Ny vaktmesteravtale er med Rene Bygårder AS. Vasketjenesten utføres fortsatt av Rene Trapper AS.

Bakgården

Vaktmester klipper plen og vedlikeholder hekken, der den er såpass at den kan klippes. Om vinteren skal det måkes snø og strøes ved behov når Rene Bygårder AS har sin runde hos oss. Ved snøfall utover dette, er det Vaktmester Andersen AS som følger opp.

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

Det ble ingen økonomisk støtte til tiltak for å gjøre bakgården mer barnevennlig, med en liten huske og klatrestativ i bakgården. Forslag om egen innsats og kostnad må årsmøtet ta stilling til.

Hensatte sykler skulle vært fjernet. Snøfall og annet har gjort at syklene fortsatt er i bakgården. Det er dannet en sykkelgruppe som ser på muligheter for annen oppbevaring av sykler som er i bruk, som gjør syklene mindre tyveriutsatte, og som også frigjør plass i bakgården. Gruppen består av noen fra styret og noen beboere. Ett fellesrom i kjelleren vil prøves ut til å begynne med.

Bredbånd

Tidligere leverandør Lynet AS ble kjøpt opp av Global Connect AS, og vi har inngått ny avtale som gir 1000MB mot tidligere 100 MB til nesten samme pris som før (litt lavere pris).

Dugnad

Vi gjennomførte en dugnad 8. mai, der vi ryddet fellesarealet, fjernet ugress, godt instruert av Margrethe som tar seg av det grønne, uten annet enn takk og takknemlighet fra oss andre. Oppfordrer alle beboere til å hjelpe til med å vanne (sjekk om jorden er tørr først) særlig gjennom sommerferien.

Innleid avfallsbeholder ble brukt i forbindelse med kasting av søppel fra fellesarealet, og tilgjengeliggjort for privat opprydding etter fellesarealene var ryddet.

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

Kommunikasjon

Styret kan nås på e-post, sarpsborggt16@styrerommet.no, eller send e-post fra Vibbo. Mailen sjekkes ukentlig, med unntak av i helgene og helligdager. Vi ber allikevel om forståelse for at vi ikke alltid kan svare med en gang. Vi forsøker å svare alle innen maks en uke. I tillegg har sameiet en felles Facebook-gruppe, Sarpsborggata 16, som administreres av styret.

HMS

Rømningsveiene skal være fri for hindringer og brennbart materiale, dette gjelder også gangarealene i kjellerne. Anticimex har gått gjennom sameiet i forbindelse med ny forsikringsavtale og flere funn er rettet opp i.

Vi har vært i kontakt med Sarpsborggata 14 angående en ventilasjonsvifte som bråkte, og dette skal nå være ordnet.

Isfangere blir installert for å unngå isras.

Fremover på både kort og lang sikt

Sykelgruppen jobber videre med løsninger.

Oppgangene begynner å bli slitt. Rekkverk mangler spiler flere steder, treverket bør vedlikeholdes, veggene trenger maling og opprydding av ledningene.

Inngangsdørene har store tegn til slitasje noen steder og problemer med låsene. Følge opp at noen inngangsdører og branndører står helt åpne, uten tilsyn.

Vedlikeholde og ev utvikle bakgården, pergola, utekjøkken, hage- og trestell, lekeapparater og annet.

Fasadens «skjørt» med nedløpsrør trenger å friskes opp. Mulig dugnadsarbeid til våren, før plantene har vokst opp.

Gjenstår noe på brannsikring knyttet til de tomme loftene. Noen av vinduene i oppgangene må ha en bedre brannløsning og styret er i kontakt med byantikvaren for forslag og erfaringer med forskjellige løsninger.

Strømmålerne må merkes med leilighetsnummer, styret jobber med løsning.

Dreneringen gir noe fuktighet i kjellerne og må lages på nytt.

Foreløpige planer for 2024:

- Lukke avvik jf. Norsk brannvern sin rapport og brannteknisk analyse
- Oppfølging av vedlikeholdsplan
- Oppfølging av allerede iverksatt HMS arbeid
- Dugnad
- Se på mulighet for lekeplass og støtte til finansiering

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet positivt med kr.189 809, og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Avviket fra budsjett i posten drift og vedlikehold, skyldes kostnader rundt brannsikring på kr. 864 519.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 194 210.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sarpsborggt. 16 Sameiet.

Lån

Sarpsborggt. 16 Sameiet har lån i OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SARPSBORG GATEN 16

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SARPSBORG GATEN 16.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> Balanse per 31. desember 2023 Resultatregnskap 2023 Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiets 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
 statsautorisert revisor
 (elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1LECG-8YIQE-ZZMWW-F403B-CPMYI-130EK

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 027 516	2 803 365	2 892 000	3 280 179
Ladeinntekter EL-bil		37 506	20 602	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 065 022	2 823 967	2 912 000	3 300 179
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-15 510	-15 510	-16 215	-16 215
Styrehonorar	4	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	5	-10 858	-12 529	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-125 540	-133 568	-140 700	-125 000
Konsulenthonorar	6	-12 726	-1 532	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-940 457	-919 076	-320 000	-395 000
Forsikringer		-323 153	-309 182	-366 500	-250 000
Kommunale avgifter	8	-504 738	-424 532	-639 900	-705 000
Energi/fyring		-31 165	-44 118	-55 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-176 119	-175 968	-195 000	-180 000
Andre driftskostnader	9	-286 685	-198 300	-213 500	-298 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 536 952	-2 344 314	-2 078 815	-2 154 715
DRIFTSRESULTAT		528 071	479 653	833 185	1 145 464
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	58 287	42 277	0	0
Finanskostnader	11	-396 549	-280 848	-331 000	-417 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-338 262	-238 571	-331 000	-417 000
ÅRSRESULTAT		189 809	241 082	502 185	728 464
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		189 809	241 082		

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

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 927	4 390
Kundefordringer		35 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		118 672	284 819
Driftskonto OBOS-banken		996 112	725 244
Sparekonto OBOS-banken		547 195	514 262
SUM OMLØPSMIDLER		1 709 905	1 528 714
SUM EIENDELER		1 709 905	1 528 714
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-4 737 919	-4 927 728
SUM EGENKAPITAL		-4 737 919	-4 927 728
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	5 932 129	6 298 857
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 932 129	6 298 857
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		84 455	102 667
Leverandørgjeld		364 480	52 968
Påløpte renter		37 357	1 950
Påløpte avdrag		29 403	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		515 695	157 585
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 709 905	1 528 714
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 19.03.2024			
Styret i Sameiet Sarpsborggaten 16			
Linda Brodin/s/	Paul Martin Hosen/s/		
Guro Stenersen/s/	Ole Lützow-holm/s/		
Trym Mygland Synnes/s/			

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 847 336
Kabel-TV	180 180
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 027 516

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 510

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 110 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 731, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 858.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 726
SUM KONSULENTHONORAR	-12 726

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-49 964
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 281
Drift/vedlikehold brannsikring	-864 519
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-38 311
Egenandel forsikring	25 000
Kostnader dugnader	-10 383
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-940 457

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-317 119
Feieavgift	-4 845
Renovasjonsavgift	-182 775
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-504 738

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 839
Lyspærer og sikringer	-3 918
Vaktmestertjenester	-164 464
Renhold ved firmaer	-94 530
Andre fremmede tjenester	-1 281
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 250
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 731
Andre kontorkostnader	-349
Porto	-175
Kontingenter	-5 110
Bank- og kortgebyr	-4 038
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-286 685

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 091
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 233
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	321
Kundeutbytte fra Gjensidige	38 642
SUM FINANSINNTEKTER	58 287

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-396 549
SUM FINANSKOSTNADER	-396 549

NOTE: 12**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: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,23 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-8 524 000
Nedbetalt tidligere	2 225 143
Nedbetalt i år	366 728
	-5 932 129
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 932 129

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP4557095. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020	Piperehabilitering	
2019 - 2020	Utskiftning av vinduer	
2015 - 2015	Etablering avfallsbrønner	
2011	Utskiftning av 21 takvinduer.	
2010	Vindusutskiftning	På grunn av kondemnable tilstand er det skiftet 3 vinduer i fjerde etasje. Dette er de 2 vinduene i fasaden og et takvindu for baderommet i oppg A.
2009	Brannsikring	Gjennomført el-sjekk / utbedring av feil mangler. Brannsikring av fellesarealer, restaurering av piper, samt nye porttelefoner i oppgang E og F.
2008	Steinlegging på gangvei.	Steinlegging på gangvei i Sarpsborggata, inspeksjon av tak og restaurering av trapp i oppgang C.
2007 - 2007	Vedlikehold av vinduer	Alle vinduer er malt 2 strøk utvendig. Vinduer som manglet eller hadde dårlig kitting, er rekittet. Skadede glassruter er skiftet ut.
2006 - 2006	Maling av trappeopp ganger	Vegger og entredører i alle trappeopp gangene ble malt.
2005	Pusset småpiper	Samtlige små piper ble pusset sommer 2005. De store pipene med reklamasjonsskader ble pusset for Malermester Buers regning.
2003	Godkjenning av dører	I løpet av 2003 er alle entredører og kjellerdører godkjente i henholdsvis brannklasse B-30 og A-60.

2002	Utearealene er opparbeidet	Utearealene er opparbeidet og meget trovelige. Sameiet mottok i 2002 Oslo bys Vel / OBOS pris for triveligste uterom.
1995	Taket ble omlagt	Taket ble omlagt i 1995 med ny takstein, snøfangere, blikk, beslag og renner.
1993	Hovedtavle skiftet	Elektriske anlegg fungerer tilfredsstillende. Hovedtavlen ble skiftet 1993, og det ble gjort en tilstandsrapport på sammeiets fellesanlegg. Fellesanlegget, med unntak av hovedtavlen, er av eldre dato. I den enkelte leilighet har sameieren selv ansvar og tilstanden her varierer følgelig.
1992 - 2000	Fasadene er rehabilitert	Fasadene er rehabilitert.
1985	Vinduer byttet	Vinduer ble byttet ca 1985 og er jevnlig vedlikeholdt.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24

Selskapsnummer: 6060 Selskapsnavn: Sarpsborggt. 16 Sameiet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sarpsborggt. 16 Sameiet

Organisasjonsnummer: 984008481

Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Sagenehjemmet - Maridalsveien 177C, 0469 Oslo - Inngang på baksiden. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 16

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Bjørn Amble fra OBOS er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

✓ Vedtatt.

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

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

Styrets innstilling

Protokollvitner blir valgt i møte.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Bjørn Amble foreslått. Som protokollvitner ble Lene Vogler Remåd og Amanda Halvorsen Vikran foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 110 000kr.

✓ Vedtatt. Enstemmig

7. Forslag om porter

Fremmet av: Anders R. Christensen i F-oppgangen

Jeg mener at vi bør undersøke muligheten for å få porter som stenger av inngangene til bakgården, slik som de har i Sarpsborggata 12 og 14.

Vi har de siste årene hatt flere tilfeller av at uvedkommende har vært inne i bakgården vår, som har gjort at beboere har følt seg utrygge. Vi har hatt sykkeltyverier, forsøk på sykkeltyveri og folk har stjålet ting fra vinduskarmen til beboere i første etasje som har hatt vinduet ut mot bakgården åpent. Porter vil være et effektivt hinder mot dette. I tillegg vil porter være enda en barriere for å beskytte oss mot innbrudd i bodene, og det vil gjøre det enklere for beboere som har små barn å la dem være litt alene ute i bakgården.

Hvis porter kommer på plass må det naturligvis også installeres et dørcallinganlegg ved portene.

Derfor håper jeg at vi kan undersøke muligheten for å få installert porter og dørcalling ved portene. Man kan for eksempel ta kontakt med styret i nabobygdene for å høre hvordan de gikk fram og hva det kostet for dem.

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

Styrets innstilling

To porter kan koste kr 260.000 og da kommer porttelefon i tillegg. Usikkert om de kan kobles sammen med eksisterende anlegg ved ytterdørene. Tilbud kan innhentes når det lages anbudsforespørsel for skifte av ytterdørene. Saken legges da frem på neste årsmøte, eller ved ekstraordinær generalforsamling.

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Med overveiene flertall.



8. Forslag om nye ytterdører

Fremmet av: Anders R. Christensen i F-oppgangen

Ytterdørene inn til oppgangene begynner å bli slitne. De isolerer dårlig og karmene blir ofte tilstoppet med snø og is om vinteren slik at de ikke lukker seg skikkelig. Derfor håper jeg at disse kan byttes ut innen ikke alt for lang tid.

Styrets innstilling

Det er allerede vedtatt i styret at vi skal innhente tilbud på pris for nye ytterdører til oppgangene, dette er vedlikehold.

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Overveiene flertall

9. Forslag om mer barnevennlig bakgård

Fremmet av: Styret

Det kom ingen støtte til å utvikle bakgården til et mer barnevennlig område. Styret fremmer forslag om å sette av kr 150.000 til dette arbeidet, der styret og ev noen beboere kan lage en arbeidsgruppe som sørger for gjennomføring av oppgraderingen.

Styrets innstilling

Det settes av kr 150.000 i 2024 til oppgradering av bakgården til et mer barnevennlig område.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 9 imot forslaget og 5 for forslaget

10. Forslag om endring i Husordensreglene pkt 8, andre avsnitt:

Fremmet av: Styret

Dagens ordlyd: Matos slippes ut gjennom vifter / vinduer i den enkelte leilighet og ikke ut i trappeoppgangen.

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

Styrets innstilling

Forlaget vedtas

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Overveien flertall.

11. Forslag om utvidelse av Valgkomiteen

Fremmet av: Styret

For å gjøre arbeidet til Valgkomiteen lettere vil styret at den utvides med ett medlem.

Styrets innstilling

Forslaget vedtas

Forslag til vedtak:

Valgkomiteen utvides med ett medlem.

✓ Vedtatt. Enstemmig

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Paul Martin Hosen

Følgende stilte til valg:

Paul Martin Hosen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Marte Flatejord

Thomas Horvath Svendsen

Ole Lützow-Holm

Marielle Rogne

Følgende stilte til valg:

Marte Flatejord

Thomas Horvath Svendsen

Ole Lützow-Holm

Marielle Rogne

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jan Frode Bjørstad-Karlsen

Herman Mørkved Blom

Følgende stilte til valg:

Jan Frode Bjørstad-Karlsen

Herman Mørkved Blom

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Dag Fosshem

Anne-Karine Jahren

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SARPSBORG GATEN 16

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

Endret på sameiermøtet 13.04.2000.

Endret på ekstraordinært sameiermøte 14.05.02

Endret på sameiermøte 15.04.2004.

Endret på sameiermøte 14.03.2007

Endret på sameiermøte 09.03.2011

§ 1 Eiendommen - formål

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

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

§ 2 Organisering av sameiet

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

§ 3 Rettslig råderett

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

§ 4 Rett til bruk

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

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

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

§ 5 Husordensregler

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

§ 6 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

§ 7 Felleskostnader

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

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

§ 8 Vedlikehold

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

Bruksenhetens vedlikeholdsansvar omfatter:

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

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

Fellesskapet omfatter:

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

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

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

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

§ 10 Styret

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

§ 11 Sameiermøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 12 Forretningsfører.

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

§ 13 Mindretallsvern

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

§ 14 Endringer av vedtektene

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

§ 15 Egenandel forsikring

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

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

§ 16 Generelle plikter

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SARPSBORG GATEN 16

(Vedtatt på konstituerende sameiermøte 24.09.87)

Endret på sameiermøte 15.04.2004.

Endret på årsmøte 29.04.2024

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

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

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

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

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

4. Parkering og kjøring av bil og motorsykel på gangveiene og indre gårdsrom er ikke tillatt. Hensetting av gjenstander i gårdsrom bør unngås.

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

6. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunden skal skje utenom gangveiene og barnas lekeplasser. Lufting av hunden må skje under kontroll. Hundeeskrementer må fjernes.

7. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Brudd på denne regel kan medføre erstatningsansvar overfor sameie

Fremtiden Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Grønland/Bjørvika v/Guro Ellevseth
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO
E-post: guro.ellevseth@aktiv.no

Deres ref.: 1002260103 . Vår ref.: 6060-1-73

Dato: 18.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sarpsborggt. 16 Sameiet
Organisasjonsnr: 984008481
Seksjonseier: Vikran, Amanda Halvorsen
Medeier:
Leilighetsnummer: 73
Adresse: Sarpsborggata 16 G, 0468 OSLO
Seksjonsnummer: 73
Gnr. 222
Bnr. 170

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer SP4557095.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 558,96,-
Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd	2 322,96	
	236,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	317,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 148,-
Annen formue:	17 935,-
Gjeld:	40 636,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207821985
Restsaldo:	40 065,43
Kapitalkostnader:	510,40
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 40 065,43,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørn Amble pr. e-post: bjorn.amble@obos.no eller telefon: 22 89 62 84.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Notater



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 eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 8 900 kr

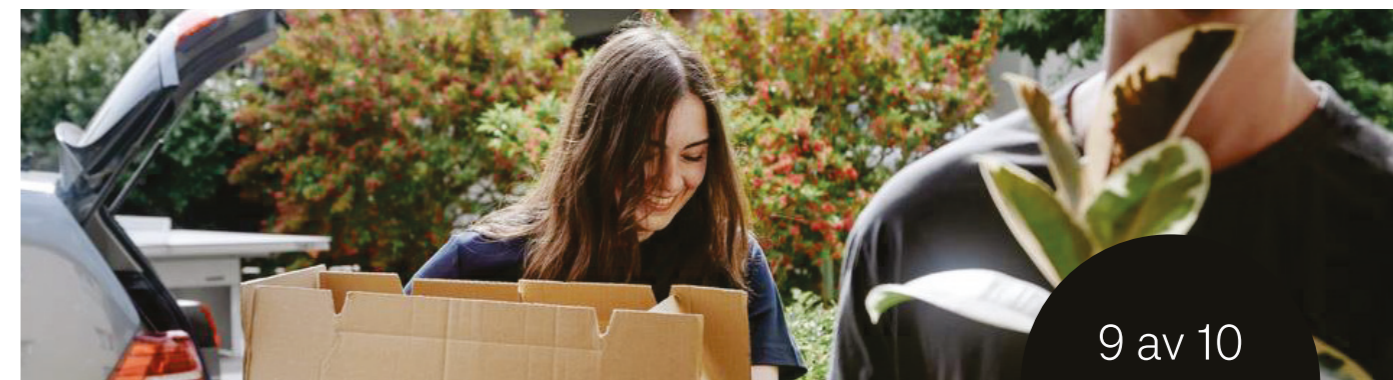
Selveierleilighet og rekkehus 11 900 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Sarpsborggata 16G
0468 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Monica Frøseth

Telefon: 480 35 999
E-post: monica.froseth@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre