PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

SARPSBORGGATA 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Sarpsborggata 2, 0468 OSLO

OSLO kommune

gnr. 222, bnr. 161

Andelsnummer 77

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 11.07.2026 **Rapportdato:** 22.08.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26156 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** NI9049

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling 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 (https://iverdi.no/).

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

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

2-roms leilighet i 9. etasje med sydvendt balkong, sentralt beliggende på Bjølsen, bydel Sagene i Oslo.

Mekanisk ventilasjon på bad.
Ellers naturlig ventilasjon.

Elektrisk oppvarming.

Åpen kjøkkenløsning i forbindelse med stue.
Kjøkkenet er opplyst å være flyttet fra opprinnelig plassering, i 2025.
Opprinnelig kjøkken ble gjort om til soverom.
Ikea kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i svartfarget kum i kompositt/plast.
Glassplate på vegg over benk.
Ledlys under overskap.
Halvøy mot stuedel, i samme utførelse som øvrig innredning.
Integrert platetopp, stekeovn oppvaskmaskin (smal modell) og kjøle-/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Flislagt baderom, opplyst å være overflateoppusset i 2017.
Det ble ikke byttet sluk eller tettesjikt i den forbindelse.

Utgang fra stue til balkong med god utsikt.

Leiligheten disponerer en liten skapbod på loft.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

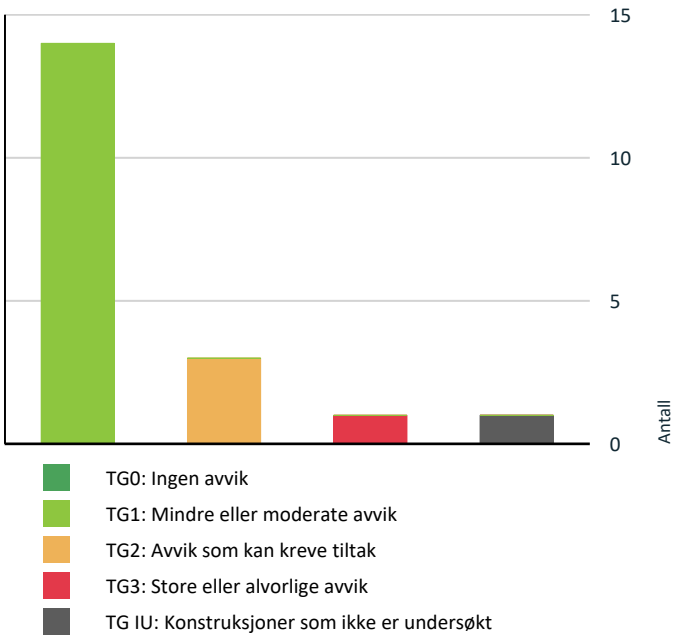
Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet i 9. etasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

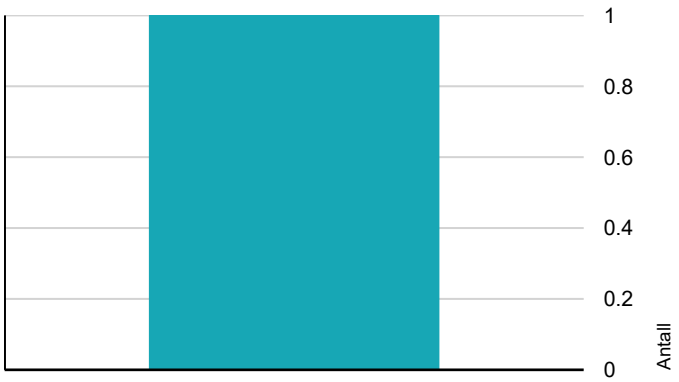
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 9. etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 9. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 9. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 9. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Kjøkken > 9. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 9. ETASJE



Byggeår
1968

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 9 etasjer samt inngangsplan.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2021.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass.
Det ble ikke påvist avvik ved funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer (stikkprøver).

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Tofløyet balkongdør, med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2021.

Isolerglasset fremsto som helt ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punktering.

Det ble ikke registrert avvik ved funksjonskontroll av dørens åpnings- og lukkefunksjon.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Brannklassifisert entrédør (B30).
Alder er ikke kjent.
Døren har kikkehull.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong, i stål- og betongkonstruksjoner.
Malt betongdekke.

Det er brannluke i balkongdekket.
Det er viktig at denne ikke blokkeres.

Rekkverk i stål med plater.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 126 cm ved befaringstidspunktet. Basert på målt høyde vurderes rekkverket å tilfredsstille gjeldende krav.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur.
Yttervegger er hovedsakelig utført i betong, utvendig forblendet med spekkmurt teglstein samt noen deler som er pusset og malt.
Flate takkonstruksjoner, tekket med papp/membran.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong med med belegg amt terrazzo.
Belegg i korridorer. Ellers malte flater.
Bygningen har heisanlegg.
Fellesvaskeri i borettslaget.
Felles takterrasse.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Tilstandsrapport

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet.
Alder inngår som en del av den helhetlige vurderingen av teknisk tilstand. Der NS 3600 har alderskriterier for usikker fremtidig funksjon, er disse lagt til grunn.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv på bad.
Ellers 1-stavs parkett.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

Eier opplyser at det ble lagt ny parkett i 2025.

———

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Flissatte vegger på bad.
Ellers malte flater.

Malte plater på bad.
Ellers malte flater.

———

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte malte innerdører samt profilert, foliert dør mot soverom.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser følgende:
Leiligheten stod tom i tre måneder før innflytting. Et par sølvkre ble observert ved innflytting
Etter det har ikke vært blitt observert noen.

VÅTROM

9. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom, opplyst å være overflateoppusset i 2017.
Det ble ikke byttet sluk eller tettesjikt i den forbindelse.

———

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



9. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller dokumentasjonskravene i NS 3600 A.2.1.9.1 for våtrommets vanntette sjikt.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Utførelsen av skjulte konstruksjoner, herunder membran, sluktilslutning og øvrige tettesjiktsløsninger, har ikke kunnet verifiseres uten inngrep.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller kravene i NS 3600 for utførelse av våtrommets vanntette sjikt.
Utførelsen av membran, sluktilslutning, gjennomføringer og øvrige skjulte detaljer har derfor ikke kunnet verifiseres.
Dette er et TG2-kriterium etter NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen av det vanntette sjiktet og de skjulte detaljene i konstruksjonen. Eventuelle feil eller mangler kan ikke avdekkes ved en ordinær visuell befaring.

*Tiltak:
Dersom dokumentasjon kan fremskaffes, bør denne gjennomgås. Hvis dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for å avklare utførelsen nærmere, anbefales videre undersøkelser av våtrommet.

9. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.
Det er lagt mosaikkfliser i dusjsone.

Malte plater i himling.

———

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner, overflater og synlige forhold på befaringstidspunktet.

9. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Høydeforskjellen mellom topp flis ved terskel og overkant sluk ble målt til ca. 36 mm. Dette vurderes som tilfredsstillende.

Der membranen ikke er synlig ved terskel, er målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel lagt til grunn for vurderingen av avrenningsforholdene.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av konstruksjoner, overflater og synlige forhold som var tilgjengelige ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

9. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone.
Eldre sluk i støpejern.

Sluket har ikke klemring.
Det er et tettesjikt i konstruksjonene, men dette er ikke klemt med klemring ned mot sluk. Den er kun lagt løst ut, over sluket.
Det er dermed ingen tett overgang mellom sluk og tettesjikt.

———

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke

verifiseres.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Vurdering av avvik:
• Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring.
Det ble ikke observert en tett tilslutning mellom sluk og det vanntette sjiktet.
Tettesjiktet er lagt løst over sluket og er ikke klemt eller på annen måte tett tilsluttet sluket.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Observerte forhold:

Konsekvens:
Manglende tett tilslutning mellom sluk og vanntett sjikt medfører høy risiko for at vann kan trenge ned i konstruksjonen ved normal bruk av våtrommet. Dette kan føre til fukt- og følgeskader i skjulte konstruksjoner.

*Tiltak:
Det anbefales å rehabilitere gulvkonstruksjonen med nytt sluk og et vanntett sjikt som er korrekt tilsluttet sluket. Arbeidene bør utføres av kvalifisert fagperson.

———

Manglede dokumentasjon:

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen av våtrommets vanntette sjikt og de skjulte detaljløsningene. Eventuelle feil eller mangler i skjulte konstruksjoner kan ikke avklares ved en visuell, ikke-inngripende befaring.

*Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon dersom denne finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det senere oppstår mistanke om fukt eller det planlegges ombygging eller rehabilitering, bør det vurderes nærmere undersøkelser av våtrommets konstruksjon og tettesjikt.



9. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med hvite glatte fronter og heldekkende servant.
Speilskap og lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin (smal modell).

Gulvmontert klosett.

Dusjhjørne med svingdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Utenpåliggende vannrør i krommet kobber.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

9. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekk skjer via ventil i vegg.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

9. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot murvegg, naboleilighet eller fellesareal.

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i de kontrollerte flatene.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og kan ikke benyttes til å bekrefte eller avkrefte tilstanden i skjulte konstruksjoner. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater. Gulvet er ikke målt, og skjulte konstruksjoner er ikke vurdert.

Skjulte fukt- eller konstruksjonsskader kan derfor ikke utelukkes.

KJØKKEN

9. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning i forbindelse med stue.
Kjøkkenet er opplyst å være flyttet fra opprinnelig plassering, i 2025.
Opprinnelig kjøkken ble gjort om til soverom.

Ikea kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i svartfarget kum i kompositt/plast.
Glassplate på vegg over benk.
Ledlys under overskap.
Halvøy mot stuedel, i samme utførelse som øvrig innredning.

Integrert platetopp, stekeovn oppvaskmaskin (smal modell) og kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

9. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator integrert i platetopp.

Det ble ikke registrert egen avtrekksventil på kjøkkenet.

Kjøkkenet er opplyst å være flyttet fra opprinnelig plassering. Ventilasjonsløsningen ved kokesonen kunne ikke verifiseres utover visuell kontroll.

Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes jevnlig for å opprettholde ventilatorens funksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det ble ikke registrert egen avtrekksventil på kjøkkenet.
Ventilasjonsløsningen ved den flyttede kjøkkeninnredningen kunne ikke verifiseres utover visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Det er usikkerhet om ventilasjonsløsningen gir tilfredsstillende avtrekk fra kokesonen. Redusert avtrekk kan medføre at matos, fukt og lukt i mindre grad ledes ut av boligen.

*Tiltak:
Det anbefales å avklare hvordan ventilasjonen ved kjøkkenet er utført. Dersom løsningen ikke gir tilfredsstillende avtrekk fra kokesonen, bør nødvendige tiltak vurderes og utføres av kvalifisert fagperson.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Bad:
Vannførende rør i kobber samt krommet kobber.

Kjøkken:
Vannførende rør i plast, lagt opp i forbindelse med flytting av kjøkken, i 2025.
Rørleggerarbeid er opplyst å være utført av Rørlegger Gøran Nøstvik.

Intern hovedstoppekran er opplyst av eier, å være plassert ved klosett.

_____

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

_____

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles avløpsanlegg.
Da kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig plassering, er avløpsrør og vannrør kasset inn på soverom (opprinnelig kjøkken).

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige avløpsrør på befaringstidspunktet.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles avløpsanlegg og er ikke inspisert eller vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk på bad.

Naturlig ventilasjon via veggventil i ett kott og på soverom (opprinnelig kjøkken).

Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduene.

Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes jevnlig for å redusere oppsamling av fett og opprettholde ventilatorens funksjon.

Innregulering, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsløsningen består av en kombinasjon av mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon. Funksjon, kapasitet, luftmengder og ventilasjonsløsningen som helhet har ikke kunnet verifiseres ved den visuelle befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Den registrerte ventilasjonsløsningen kan gi redusert luftutskifting sammenlignet med dagens anbefalte løsninger. Dette kan påvirke inneklimaet og ventilasjonens funksjon ved normal bruk.

*Tiltak:
Det anbefales å få ventilasjonsløsningen vurdert nærmere dersom det oppleves utilfredsstillende luftutskifting eller det planlegges endringer i boligen. Ved behov bør nødvendige tiltak prosjekteres og utføres av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap er lokalisert i felles korridor.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
6 fordelingskurser.
Hovedsikring på 25 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

_____

Det er opplyst at det ble utført elektriske arbeider i 2025, i forbindelse med montering av nytt kjøkkn.
Arbeidene ble utført av El-effekt AS.
Det foreligger samsvarserklæring for de opplyste arbeidene, datert 02.04.2025.

Opplysningene er ikke verifisert utover mottatt dokumentasjon, og det er ikke foretatt kontroll av arbeidets omfang, kvalitet eller samsvar med gjeldende forskriftskrav utover det som fremgår av erklæringen.

_____

Undersøkelsen er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner, i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Felles elektriske installasjoner, herunder hovedfordeling, måleranlegg, felles kabelføringer og øvrige komponenter som inngår i bygningens fellesanlegg, er ikke vurdert.

Tilstandsrapporten omfatter ikke en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering av det elektriske anlegget. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Vurdering av avvik:

• Det anbefales at det gjennomføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

En slik kontroll vil gi en mer omfattende vurdering av anleggets tekniske tilstand enn det som inngår i en tilstandsrapport. Den bygningssakkyndige har ikke kompetanse eller mandat til å foreta en fullstendig vurdering av det elektriske anlegget.

• I innkassing for rør, på soverommet, er det en luke med adkomst til elektrisk punkt.
Her er det flere løse ledninger.

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for alle elektriske arbeider utført etter 1. januar 1999.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Løse ledninger kan være et tegn på at installasjonen bør kontrolleres nærmere. Tilstanden og utførelsen av det elektriske anlegget kan ikke vurderes ved en visuell, ikke-inngripende befaring.

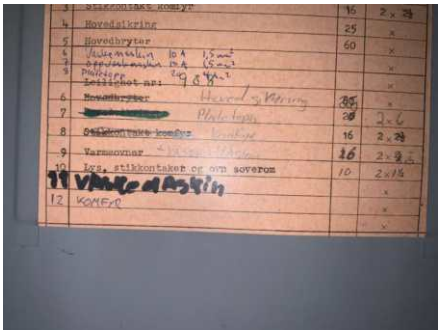
*Tiltak:
Det anbefales at forholdet kontrolleres og eventuelt utbedres av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om de elektriske arbeidene er utført og kontrollert i samsvar med regelverket som gjaldt på utførelsestidspunktet. Utførelsen kan ikke verifiseres ved den begrensede kontrollen som inngår i en tilstandsrapport.

*Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæringer eller annen relevant dokumentasjon dersom denne finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Tilstandsrapport







Branntekniske forhold

Beskrivelse

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge branntekniskdokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

———

TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

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

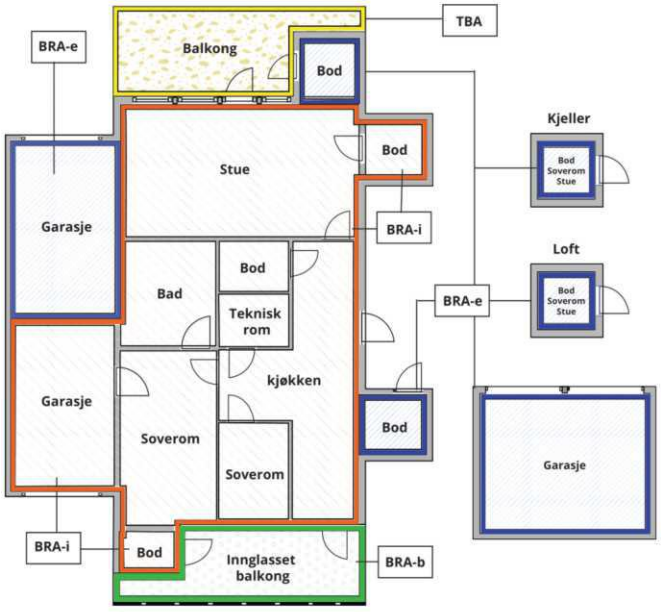
Hva er måleverdig areal?

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.





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet i 9. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
9. Etasje	36			36	2
SUM	**36**				**2**
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
9. Etasje	Entré/gang, bad, 2 kott, soverom, stue/kjøkken		

Kommentar

9. Etasje:
Entré/gang, bad, 2 kott, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til balkong på ca.2,4 m².

———

Leiligheten disponerer en skapbod på loft på ca. 0,5 m².

———

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.7.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Claudia Caroline Bajek	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	161		0	2948 m²	Iht. Arealbekreftelse fra Oslo kommune.	Ikke relevant

Adresse
Sarpsborggata 2

Hjemmelshaver
Sarpsborggata 2 Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0908

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
77/SARPSBORGGATA 2 BORETTSLAG	932230690	77	Oslo & Omegn Boligforvaltning A/L - 22 12 23 40	Claudia Caroline Bajek

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	
77	5 000	2 362	*31.12.2025*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 9. etasje med sydvendt balkong, sentralt beliggende på Bjølsen, bydel Sagene i Oslo.
Kort vei til Nydalen, BI, Storo Storsenter og Akerselva.
Flere nærbutikker like ved. Bank, post, kaféer og øvrige forretninger og servicetilbud i nærområdet.
Flere parker og idrettsanlegg på Voldsløkka samt Akerselva med badeplasser og tursti ned til sentrum og opp til Nordmarka/Maridalen m.m.
Kort vei til offentlig kommunikasjon.

Om tomten

Felles tomt på 2 948 m², Iht. Arealbekreftelse fra Oslo kommune.
Tomten er i hovedsak opparbeidet med grøntarealer, beplantning og asfalterte arealer.

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering". For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 2 063,- per måned (kr. 24 756,- per år).
Felleskostnadene omfatter blant annet fellesutgifter, tillegg bredbånd, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel samt drift og vedlikehold.
Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet av styret og/eller generalforsamlingen.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av bygårder og blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 1968, etter datidens byggeskikk og metoder.

Det utføres løpende vedlikehold og oppgraderinger i henhold til behov og vedtak.
For nærmere oversikt over utførte arbeider vises det til innkalling til ordinær generalforsamling og borettslagets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Chubb European Gropup SE, NUF	NOFRNA03292	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2026	
2	22.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

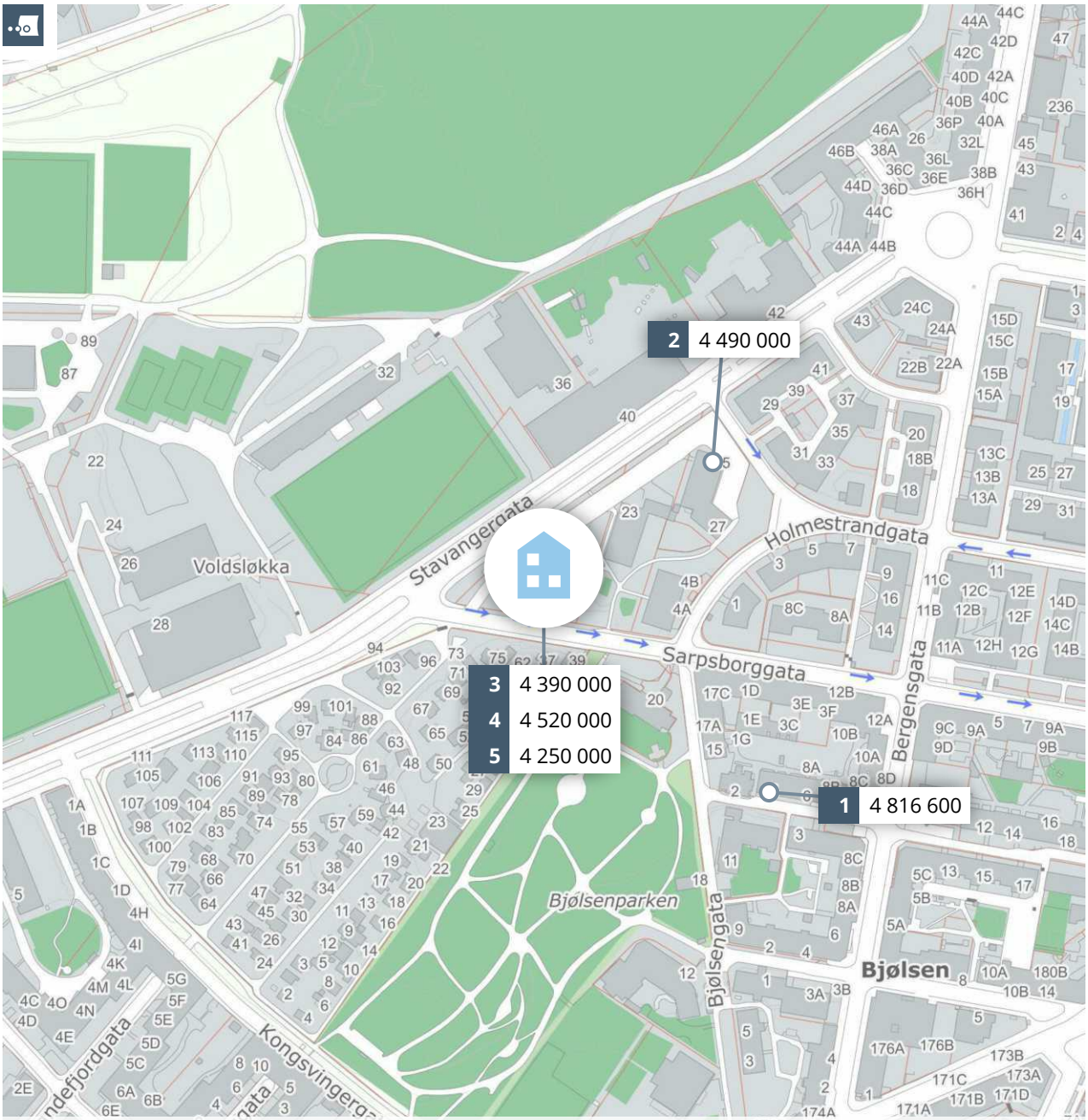
Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



Meglers verdivurdering

SARPSBORGGATA 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 23.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jørgen -Sylte Swensen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sarpsborggata 2, 0468 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1968

GNR 222 BNR 161 FNR 0 SNR 77 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BJØLSEN RODE 2

Verdivurdert til

4 650 000

0	4 650 000	129 167
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	36 m²	1 m²	- m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						1968

Fellesutgifter	2 063
Formue	2 362
Soverom	1
Etasje	9

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kongsberggata 4 36 m² 1895 1. etg 1 sov				16.02.2026	4 300 000	**4 650 000**	166 600	4 816 600	**133 794**
2	Stavangergata 25 34 m² 1973 6. etg 1 sov				04.08.2026	4 490 000	**4 490 000**	0	4 490 000	**132 059**
3	Sarpsborggata 2 34 m² 1968 6. etg 1 sov				19.12.2025	4 390 000	**4 390 000**	0	4 390 000	**129 118**
4	Sarpsborggata 2 34 m² 1968 9. etg 1 sov				27.04.2026	4 190 000	**4 520 000**	0	4 520 000	**132 941**
5	Sarpsborggata 2 33 m² 1968 1. etg - sov				13.01.2026	3 990 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**128 788**

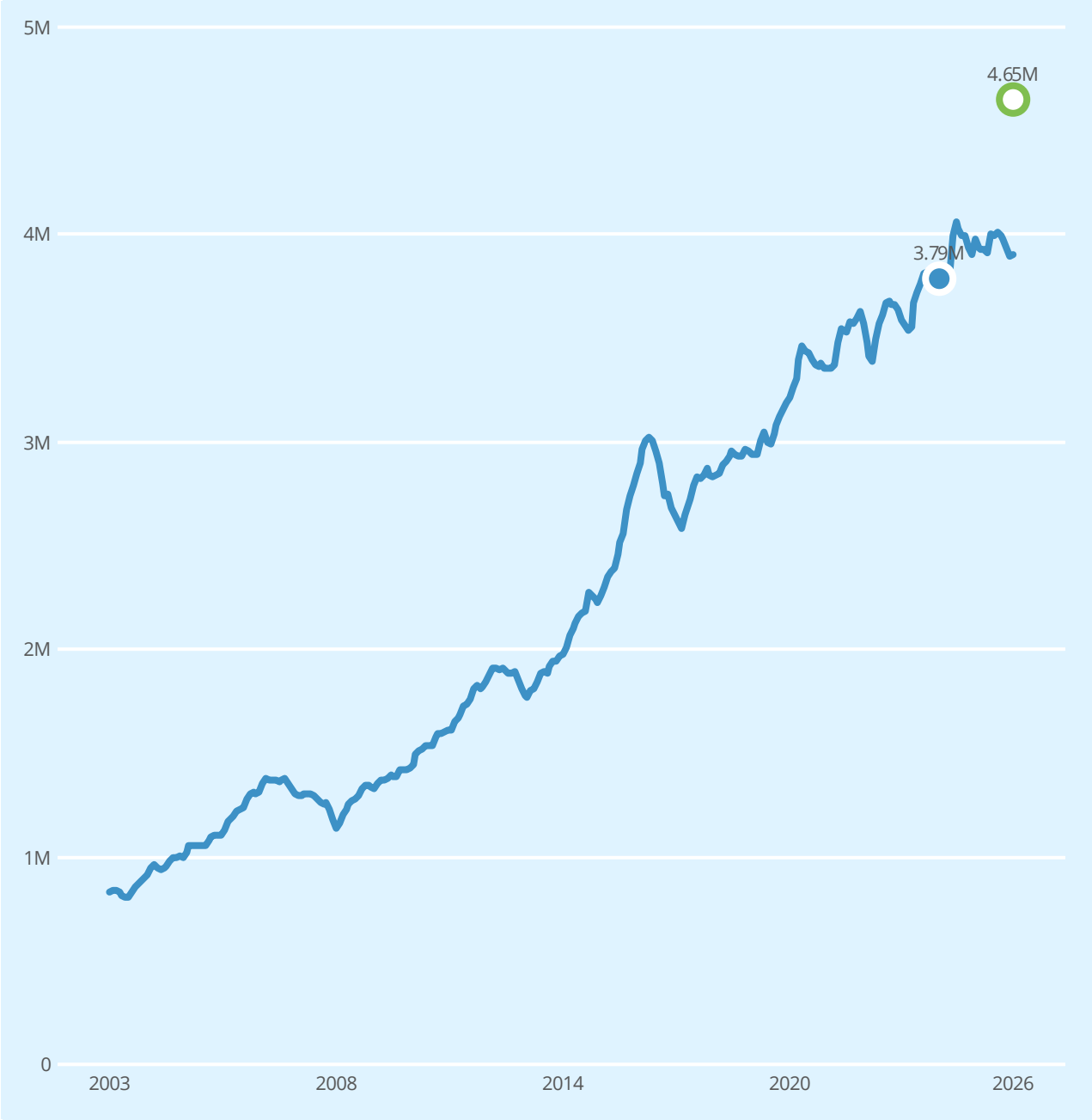
En lys og svært innbydende 2-roms toppleilighet med fantastisk utsikt og solrik, vestvendt balkong. Leiligheten har en svært god og arealeffektiv planløsning, med nytt kjøkken fra 2025 i åpen løsning mot stuen, separat soverom og ny 1-stavs parkett. Store vindusflater og beliggenheten øverst i bygget gir svært gode lysforhold og en luftig romfølelse. Som en ekstra bonus har beboerne tilgang til en stor og solrik felles takterrasse med flott utsikt over byen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

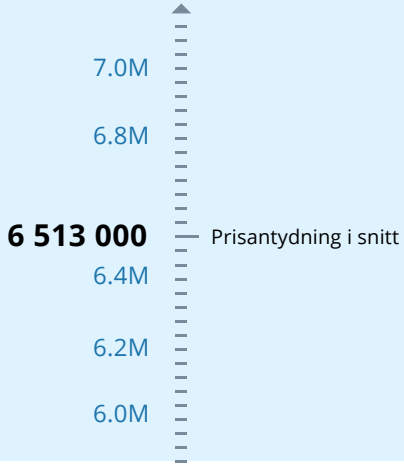
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.08.2024	04.09.2024	04.12.2024	3 790 000	3 790 000	0	3 790 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Opprettet soverom, nytt kjøkken, nye overflater.

Leiligheter til salgs i BJØLSEN RODE 2 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

63
dager

Leiligheter solgt i BJØLSEN RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av

22
dager

for 1.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260405
Addresse	Sarpsborggata 2		
Postnr.	0468	Sted	OSLO
Selgers navn	Claudia Bajek		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

12/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år og 8 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Kjøkkenet ble flyttet fra separat rom ut i stue, og rør ble dermed også flyttet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Erklæring og faktura fra rørlegger vedlagt.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

El-arbeid i forbindelse med flytting av kjøkken.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura og erklæring.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ved siste generalforsamling i sommer ble det vedtatt å utvide den felles takterrassen i blokka, for å få bedre utnyttelse av hele arealet (i dag strekker den seg ikke ut til enden av bygget). Videre fremdriftsplan og kostnad er riktignok ikke klar.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
C B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 15.08.2026

Signert av *Claudia Bajek*

Initialer selger:
C B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Sarpsborggata 2, 0468 OSLO**	
Dato for energimerking **22.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-337064**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80655401**
Gårdsnummer **222**	Bruksnummer **161**
Seksjonsnummer **77**	Bruksenhetsnummer **H0908**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1968**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **36,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **36,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **201,63 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **201,63 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 259 kWh**



Sarpsborggata 2, 0468 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Sarpsborggata 2, 0468 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Sarpsborggata 2 Borettslag		**Vår ref.:**	1120/77	**Fødselsdato eier:**	01.05.1994
Sarpsborggata 2		**Type:**	Frittstående borettslag		
0468 OSLO		**Eiere:**	Claudia Bajek		
Organisasjonsnr:	932 230 690	**Andelsnr:**	77		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 063**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Tillegg bredbånd	68
	Felleskostnader	1 995

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Kristian Fredrik Mehus
Adresse:	Hulda Garborgs vei 26
Postnr/-sted:	1384 ASKER
E-post:	styret@sarpsborggata2.no
Webside:	https://sarpsborggata2-borettslag.naborom.no/

5: Restanse felleskostnader pr. 17.08.2026

Utestående saldo: **2 063**

Felleskostnader:	2 063	Restanse:	2 063
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	76
Annen formue:	2 362	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	77	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	222/161
Bygningstype:	Høyblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Chubb European Gropup SE, NUF	Polisenr:	NOFRNA03292(1120)

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0908

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

UTVIDELSE AV TAKTERASSE
Det ble på generalforsamlingen 04.06.2026 vedtatt å utvide og møblere takterrassen. Prosjektets kostnadsramme er estimert til ca. kr 503 725. Finansieringen vil skje gjennom en kapitalinnkreving som iverksettes når prosjektet settes i gang. Oppstartstidspunkt er foreløpig ikke fastsatt, men prosjektet er planlagt igangsatt i løpet av sommeren 2026.

FELLESKOSTNADER
Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. bolig. Kostnader forbundet med p-plass fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres. Definert i vedtekter § 6-1.

Sarpsborggata 2 Borettslag	**Vår ref.:**	1120/77	**Fødselsdato eier:**	01.05.1994
Sarpsborggata 2	**Type:**	Frittstående borettslag		
0468 OSLO	**Eiere:**	Claudia Bajek		

Organisasjonsnr: 932 230 690

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

FORKJØPSRETT
Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

NEGATIV REGNSKAPSMESSIG EGENKAPITAL
Ingen praktisk konsekvens for borettslaget eller andelseierne: Borettslagets balanse viser en negativ egenkapital som representerer differansen mellom eiendommens bokførte verdi (eiendommens kjøpesum for mange år siden) og kjøpesummen da borettslaget kjøpte aksjeselskapet i 2023 (markedsverdi). Den regnskapsmessige negative egenkapitalen har ingen konsekvens for borettslaget eller andelseierne, men forblir i regnskapet. Dette følger også av notene til regnskapet.

BREDBÅND
Sarpsborggata 2 Borettslag har avtale med Telia for leveranse av bredbånd.

VEDLIKEHOLD
Vinduer, balkongdører og inngangsdører ble byttet i 2019-2020.
Heis ble byttet i 2021.
Oppganger malt i ca. 2019
Fasade reparert i 2019-2020

HUSDYRHOLD
Dyrehold skal godkjennes av styret i brl., og er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for andre i borettslaget.

UTLEIE
I henhold til Lov om borettslag § 5-5 kan man med godkjenning fra styret i borettslaget leie ut leiligheten til andre for opp til tre år dersom man har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektenes punkt 4-2 for utfyllende bestemmelser.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD
Det er ikke sikringsordning. Borettslaget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Kommunen har legalpant for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

FORSIKRING
Eiendommen til Sarpsborggata 2 Borettslag er forsikret i Chubb og har polisenummer NOFRNA07234.

Egenandelen ved bruk av eiendomsforsikringen er kr 25.000. Dersom skaden skyldes andelseierens forsømmelse av vedlikeholdsplikten, kan borettslaget kreve at egenandelen dekkes av andelseieren.

Vedlikeholdsplikten framgår av borettslagets vedtekter, og innebærer blant annet at andelseieren må sørge for at alt innvendig i leiligheten, som flater, vinduer, rør, ledninger, utstyr og apparater, er i god stand. Hvis en skade oppstår på grunn av manglende vedlikehold, kan andelseieren bli holdt ansvarlig for kostnadene.

Andelseier kan også bli belastet egenandelen dersom skaden skyldes forsettlig handling eller uaktsomhet fra andelseiers side.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

NØKLER OG SKILT
For informasjon om hvordan du kan bestille skilt til postkasse eller nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse og vaskeri, vennligst sjekk Naborom. Der finner du en enkel veiledning som forklarer prosessen steg for steg. Hvis du har spørsmål eller trenger hjelp, er det bare å ta kontakt med styret via Naborom.

Boligopplysninger:

Sarpsborggata 2 Borettslag	**Vår ref.:**	1120/77	**Fødselsdato eier:**	01.05.1994
Sarpsborggata 2	**Type:**	Frittstående borettslag		
0468 OSLO	**Eiere:**	Claudia Bajek		

Organisasjonsnr: 932 230 690

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

FORSIKRING
Chubb European Group SE filial Norge
Polisenummer: NOFRNA03292

Annen informasjon:

Sarpsborggata 2 Borettslag

generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 04.06.2026, kl 09:00

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret@sarpsborggata2.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Sarpsborggata 2 Borettslag torsdag 04.06.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Link: https://teams.microsoft.com/meet/38190134696138?p=mC7iXBTeNSTipalimM

Møte-ID: 381 901 346 961 38

Passord: 8KL2tZ3M

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Generalforsamling i Sarpsborggata 2 Borettslag

Torsdag 04.06.2026, kl 09:00
Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Sarpsborggata 2 Borettslag

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Styremedlemmene fra Heimstaden mottar ikke styrehonorar.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere øvrige styremedlemmer (som ikke er fra Heimstaden) for perioden 2025-2026 med kr 26.180 (13 090 kr hver).

4. Forslag

4.1 Forslag fra forslagsstiller: Markus Oppedal Jacobsen- Utvidelse av takterasse

Se vedlegg for mer informasjon.

Styret har innhentet to tilbud:

1. Et samlet tilbud fra Neteland AS på ca. kr 780 000,-.
2. Oppdelt tilbud bestående av:
    1. Radbygg AS kr 199 500,-.
    2. Glassmester 1 kr 125 000,-.
    3. Torleiv Sveiser kr 60 000,-.
    4. Totalt: kr 384 500,-.

Begge tilbud er gitt med forbehold om prisøkning, og styret legger til grunn en generell prisjustering på ca- 5% ved vurdering av kostnadsnivået. Styret vil på denne bakgrunn ta utgangspunkt i det rimeligste alternativet som grunnlag for videre saksfremlegg.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å inngå avtaler med Radbygg AS, Glassmester 1 og Torleiv Sveiser i henhold til innhentede tilbud på henholdsvis kr 199 500,-, kr 125 000,- og kr 60 000,-. Styret gis videre fullmakt til å koordinere gjennomføringen og foreta nødvendige avklaringer og justeringer innenfor en samlet kostnadsramme som inkluderer en forventet prisøkning på inntil 5 %.

4.2 Forslag fra forslagsstiller: Markus Oppedal Jacobsen- Møblering av takterrasse

Se vedlegg for mer informasjon.

Kostnaden for møblering av takterrassen er anslått til om lag kr 100 000,-.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å gjennomføre møblering av takterrassen.

Det velges en møbleringskomité bestående av andelseiere: xxxx, som får ansvar for å uttale seg om de endelige skisserte møbleringsplanene i dialog med styret og øvrige andelseiere. Komitéen gis fullmakt til å fatte endelig beslutning om møbleringsplan og valg av møbler innenfor vedtatt budsjett.

4.3 Forslag fra styret om finansieringsmetode av utvidelse av takterrasse og møblering

Forutsatt at det fattes vedtak om utvidelse og møblering av takterrassen, foreslår styret at prosjektet finansieres gjennom en kapitalinnkreving fra andelseierne.

Se vedlegg for nærmere informasjon om hva dette vil innebære for den enkelte andel.

Forslag til vedtak:

1. Styret får fullmakt til å finansiere utvidelse av takterrasse ved kapitalinnkreving fra andelseierne.
2. Styret får fullmakt til å finansiere utvidelse av takterrasse og møblering ved kapitalinnkreving fra andelseierne.
3. Styret får fullmakt til å finansiere møblering av takterrasse ved kapitalinnkreving fra andelseierne.

4.4 Forslag fra forslagsstiller: Markus Oppedal Jacobsen- Omorganisering av sykkelbod

Se vedlegg for mer informasjon.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å omorganisere dagens sykkelbodparkering fra gulvstativ til vegghengte stativ.

5. Valg av tillitsvalgte

Heimstaden har nå solgt og er i prosess av å selge et betydelig antall andeler i borettslaget. Det vurderes derfor at borettslaget er kommet i en fase hvor det er naturlig at beboende andelseiere i større grad ivaretar sentrale verv i styret. Dette vil bidra til et styre som står enda tettere på den daglige driften og beboernes behov.

Som følge av dette vil det være behov for å velge både ny styreleder og et nytt styremedlem.

Styret oppfordrer andelseierne til å delta på generalforsamlingen og vurdere om de ønsker å stille som kandidater til styreledervervet eller som styremedlem. Fint om de som ønsker å stille som kandidater kan sende en e-post til firmapost@obf.no.

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Nåværende styreleder: Kristian Fredrik Mehus.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Kristian Brudeli, Claudia Bajek, Kai Sjøvold og Christoffer Øvereng Haugan.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

_____ (stiller til gjenvalg)

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 27.05.2026

Styret i Sarpsborggata 2 Borettslag

Styreleder, Kristian Fredrik Mehus
Styremedlem, Christoffer Øvereng Haugan
Styremedlem, Kristian Brudeli
Styremedlem, Claudia Bajek
Styremedlem, Kai Sjøvold

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Sarpsborggata 2 Borettslag

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Kristian Fredrik Mehus
Styremedlem, Christoffer Øvereng Haugan
Styremedlem, Kristian Brudeli
Styremedlem, Claudia Bajek
Styremedlem, Kai Sjøvold

Styret har bestått av 1 kvinne og 4 menn.

Styret kan kontaktes på styret@sarpsborggata2.no

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sarpsborggata 2 Borettslag

Sarpsborggata 2 Borettslag er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 932230690. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 77 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Digital utsendelse av dokumenter

Sarpsborggata 2 Borettslag har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sarpsborggata 2 Borettslag har inngått avtaler om vaktmestertjenester med Heimstaden Norway AS, PBT Eiendomsdrift Øst AS og Skandinavisk Utemiljø. Vaktmester kan kontaktes via Naborom.

Vaktmestertjenestene dekker fellesområdene i borettslaget. Andelseiere er ansvarlige for alt innvendig vedlikehold i sine egne leiligheter.

PBT Eiendomsdrift Øst AS ivaretar daglig drift og vedlikehold av eiendommen. Dette inkluderer utførelse av mindre reparasjoner, tilkalling og oppfølging av håndverkere for vedlikehold av fellesarealer. I tillegg har borettslaget avtale med Heimstaden Norway AS på internkontroll, oppfølging av tekniske installasjoner inkludert dørautomatikk, kameraovervåkning, brannvarslingsanlegg, brannslukkingsutstyr i fellesarealer, røykluker, sprinkler, nødlys, heis, felles oppvarming og ventilasjonsanlegg, i tillegg til inngåelse av serviceavtaler på nevnte områder og koordinering av reparasdjoner og vedlikehold.

Heimstaden følger også opp eksterne avtaler innenfor vakthold, renhold, uteområder, skadedyr, snøbrøyting og gressklipping.

PBT Eiendomsdrift Øst AS er ansvarlig for rydding av uteområder, håndmåking av snø og løpende utvendig vedlikehold.

Skandinavisk Utemiljø håndterer maskinell snøbrøyting, strøing, vårrengjøring og gressklipping.

Borettslaget har avtale om renhold av fellesarealer med Hjørnet Firma Service AS. Renholdet utføres en gang per uke.

Vaktmester kontaktes via Naborom under «Kontakt oss» (krever innlogging).

Bredbånd, kabel-tv

Sarpsborggata 2 Borettslag har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel -tv.

Nøkler, skilt

Bestilling av skilt til postkasse og nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse og vaskeri gjøres via Naborom. Ved mistet eller glemt nøkkel, eller ved feil på egen lås, må andelseiere selv kontakte låsesmed. Ved problemer med elektronisk lås i egen leilighet kan Eda Elektro kontaktes. Alle kostnader relatert til lås på egen inngangsdør må betales av den enkelte andelseiere . Feil på felles dører rapporteres til vaktmester via kontaktskjema på Naborom.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sarpsborggata 2 Borettslag, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- ◦ Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
  ◦ Brann- og eksplosjonsvernloven
  ◦ Forurensningsloven
  ◦ Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Styret har engasjert Heimstaden til å håndtere HMS-internkontroll på vegne av Sarpsborggata 2 Borettslag som en del av vaktmesteravtalen.

Heimstaden følger også opp internkontroll av legionella der hvor det er fellesanlegg for oppvarming av varmtvann.

Vi anbefaler at andelseiere selv utfører legionellabehandling i sine egne leiligheter. Dette innebærer følgende tiltak:

- Regelmessig gjennomspyling av varmtvannssystemet: La varmtvannet renne i minst 5 minutter gjennom alle kraner og dusjhoder for å sikre at temperaturen når minst 60°C.
- Rengjøring av dusjhoder og kraner: Fjern kalk og andre avleiringer ved å rengjøre dusjhoder og kraner med jevne mellomrom.
- Kontroll av varmtvannsbereder: Sørg for at varmtvannsberederen er innstilt på en temperatur på minst 60°C for å hindre vekst av legionellabakterier.
- Bruk av varmtvann regelmessig: Unngå stillestående vann i rørene ved å bruke varmtvann regelmessig i alle kraner og dusjer.

Ved å følge disse tiltakene kan du bidra til å redusere risikoen for legionellabakterier i din leilighet. Hvis du har spørsmål eller trenger veiledning, er du velkommen til å kontakte vaktmesteren via Naborom.

Følgende tiltak er gjennomført av Heimstaden i år:

- Internkontroll av brann, inkludert nød- og ledelys, slokkeutstyr i fellesarealer, sprinkler og røykluker.
- Legionellaprøver av felles oppvarming av varmtvann.

Forsikring

Eiendommen til Sarpsborggata 2 Borettslag er forsikret i Chubb og har polisenummer NOFRNA07253.

Egenandelen ved bruk av eiendomsforsikringen er kr 25.000.

Dersom det oppstår en skade som skal meldes inn på bygningsforsikringen, skal dette registreres umiddelbart hos forsikringsmegleren til Sarpsborggata 2 Borettslag via følgende skjema:

https://www.zinsurance.no/borettslag-skadeskjema/

Når du fyller ut skjemaet, ber vi om at du:

- ◦ beskriver skaden så detaljert som mulig
  ◦ legger ved bilder av skaden

Sarpsborggata 2 Borettslag har organisasjonsnummerer 932230690

Skademeldingen blir sendt direkte til forsikringsmegler, med kopi til styret.

Vedlikeholdsplikten framgår av vedtektene, og innebærer blant annet at andelseiere må sørge for at alt innvendig i leiligheten, som flater, vinduer, rør, ledninger, utstyr og apparater, er i god stand. Hvis en skade oppstår på grunn av manglende vedlikehold, kan andelseier bli holdt ansvarlig for kostnadene.

Andelseier kan også bli belastet egenandelen dersom skaden skyldes forsettlig handling eller uaktsomhet fra andelseiers side.

Ved skader som skyldes brudd på rør eller vannledning, eller ved vanninntrengning, er det viktig at beboer så raskt som mulig gjør det som er nødvendig for å begrense skadeomfanget. Dersom det er behov for ekstern bistand, kan et skadesaneringsfirma kontaktes. Det er ikke nødvendig med forhåndsgodkjenning fra forsikringsselskap eller styret for å gjennomføre umiddelbare skadebegrensningstiltak. I slike tilfeller er det viktig at det føres protokoll, og at arbeidet dokumenteres med bilder.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte andelseier plikter selv å tegne innboforsikring.

Styrets arbeid i 2025

Styret har i perioden hatt fokus på:

- Oppfølging av henvendelser fra andelseiere
- Daglig drift
- Videreutvikling av Naborom informasjonsside for beboere

04.05.2026

Godkjent elektronisk av styret i Sarpsborggata 2 Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.05.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 794 088	1 714 283	1 870 408	1 964 725
Sum		**1 794 088**	**1 714 283**	**1 870 408**	**1 964 725**
Sum		**1 794 088**	**1 714 283**	**1 870 408**	**1 964 725**
Forretningsførsel og revisjon		105 833	93 820	108 451	108 400
Lønn og honorar	2	0	0	87 857	87 857
Vedlikehold	3	215 108	213 274	280 000	350 125
Eksterne tjenester	4	311 865	258 378	150 000	294 692
Kabel-tv og bredbånd		62 832	11 093	62 832	62 832
Forsikring		101 677	59 978	176 991	121 819
Kommunale avgifter		589 984	581 501	632 500	600 000
Brensel og strøm		312 704	259 816	310 000	320 000
Andre driftsutgifter	5	17 712	3	48 090	19 000
Sum		**1 717 716**	**1 477 862**	**1 856 721**	**1 964 725**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**76 373**	**236 421**	**13 687**	**0**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**76 373**	**236 421**	**13 687**	**0**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	6	19 786	12 010	0	0
Rentekostnad	7	12 100	6 127	0	0
Betalbar skatt		18 493	53 307	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-10 807**	**-47 423**	**0**	**0**
Årsresultat	**8**	**65 565**	**188 998**	**13 687**	**0**
Budsjettmessige poster					
Andre endringer i disponible midler	8	53 307	547 833	0	0
Endring i disponible midler	**8**	**118 872**	**736 831**	**13 687**	**0**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 10	82 543 017	82 543 017
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**82 543 017**	**82 543 017**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 924	13 607
Til gode av forretningsfører		31	0
Forskuddsbetalte kostnader	11	15 708	0
Andre fordringer		6 803	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		353 890	8 478 325
Sum omløpsmidler		**380 356**	**8 491 932**
SUM EIENDELER		**82 923 373**	**91 034 949**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		385 000	385 000
Annen egenkapital 1.1		-258 647 842	-258 890 147
Årets resultat	8	65 565	188 998
Sum egenkapital	**12**	**-258 197 277**	**-258 316 149**
GJELD			
Borettsinnskudd		340 993 518	340 993 518
Sum langsiktig gjeld		**340 993 518**	**340 993 518**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		1 952	8 156 750
Gjeld til forvaltningsklient		10	0
Leverandørgjeld		82 711	147 523
Påløpne skatter		18 493	53 307
Annen kortsiktig gjeld		23 965	0
Sum kortsiktig gjeld		**127 132**	**8 357 580**
Sum gjeld		**341 120 650**	**349 351 098**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**82 923 373**	**91 034 949**

Oslo 31.12.25
Styret i Sarpsborggata 2 Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Kristian Fredrik Mehus Styreleder	Christoffer Øvereng Haugan Styremedlem	Kristian Brudeli Styremedlem
Claudia Bajek Styremedlem	Kai Sjøvold Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	1 744 497	1 713 670	1 792 827	1 901 893
3612 Inntekt kabel-tv	5	22	0	0
3617 Fjernvarmetillegg	25	120	0	0
3625 Inntekt bredbånd	49 561	471	62 832	62 832
3690 Andre inntekter	0	0	14 749	0
Sum	**1 794 088**	**1 714 283**	**1 870 408**	**1 964 725**

Note 2 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	0	0	0	77 000
Arbeidsgiveravgift	0	0	10 857	10 857
Sum	**0**	**0**	**10 857**	**87 857**

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2025.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	121 558	174 507	280 000	225 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	86 643	36 393	0	125 125
6620 Vedlikehold uteområde	4 924	2 375	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	1 983	0	0	0
Sum	**215 108**	**213 274**	**280 000**	**350 125**

Note 4 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6300 Andel felleskostnader	103 128	0	0	154 692
6330 Vaktmestertjenester	93 832	26 273	110 000	60 000
6360 Renhold	63 883	3 523	40 000	60 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	46 797	228 582	0	20 000
6790 Annen fremmed tjeneste	4 225	0	0	0
Sum	**311 865**	**258 378**	**150 000**	**294 692**

Note 5 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6552 Programvare (software)	2 573	0	0	3 000
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 677	0	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	552	0	0	2 000
7720 Generalforsamling / årsmøte	1 645	0	0	3 000
7770 Bank og kortgebyrer	4 005	3	3 090	3 000
7790 Andre driftskostnader	7 261	0	45 000	8 000
Sum	**17 712**	**3**	**48 090**	**19 000**

Note 6 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	19 786	12 010	0	0
Sum	**19 786**	**12 010**	**0**	**0**

Note 7 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8159 Andre rentekostnader	12 100	6 127	0	0
Sum	**12 100**	**6 127**	**0**	**0**

Note 8 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**134 352**	**-602 478**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	84 058	242 305
Endring betalbar skatt	34 814	494 526
B. Årets endring i disponible midler	**118 872**	**736 831**
C. Disponible midler 31.12	**253 225**	**134 352**

Note 9 - Bygninger

Eiendeler består av boligeiendom i Sarpsborggata 2. Driftsmidlet avskrives ikke.

Note 10 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	82 543 017
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	82 543 017
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	82 543 017

Antatt levetid i år :

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1749 Forskuddsbetalte kostnader	15 708	0
Sum	**15 708**	**0**

Note 12 - Egenkapital

Kontiunitetsdifferansen, som er årsaken til den regnskapsmessige negative egenkapitalen, har oppstått fordi borettslaget kjøpte aksjeselskapet/eiendommen til virkelig verdi mens den historiske kostprisen på eiendommen er mye lavere. Egenkapitalen justert for kontinuitetsdifferansen er positiv, og egenkapitalen i borettslaget er derfor vurdert som forsvarlig. Den negative regnskapsmessige egenkapitalen har ingen konsekvens for borettslaget eller andelseierne.

Resultat og balanse med noter for Sarpsborggata 2 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sarpsborggata 2 Borettslag

Styreleder	Kristian Fredrik Mehus (sign.)	04.06.2026
Styremedlem	Christoffer Øvereng Haugan (sign.)	04.06.2026
Styremedlem	Kristian Brudeli (sign.)	03.06.2026
Styremedlem	Claudia Bajek (sign.)	03.06.2026
Styremedlem	Kai Sjøvold (sign.)	03.06.2026

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i **Sarpsborggata 2 Borettslag**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sarpsborggata 2 Borettslag** som viser et **overskudd** på **NOK 65 565.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslaget finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ, viser til note 12. i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsmelding. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Document ID: eda104ff-2e2f-459a-85d9-0e280b890aef

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Aurland, 4. juni 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor

Document ID: eda104ff-2e2f-459a-85d9-0e280b890aef

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: eda104ff-2e2f-459a-85d9-0e280b890aef

VEDLEGG



Utvidelse og møblering av takterrasse

Saksunderlag

Bakgrunn

Takterrassen er i dag i liten grad benyttet som følge av manglende møblering og lav utnyttelse. Samtidig har den betydelige kvaliteter som få andre bygg i området kan tilby, herunder utsikt, gode solforhold og et skjermet uterom. En oppgradering av takterrassen kan bidra til økte bokvaliteter gjennom etablering av sosiale møteplasser, samt styrke borettslagets attraktivitet og verdi.

Vedtak til beslutning

Forslagsstiller fremmer på bakgrunn av dette et forslag om at borettslaget investerer i utvidelse og møblering av byggets takterrasse.

Basert på et svært grovt estimat fra håndverker anslås kostnadene for denne type arbeid til mellom 180 000 og 216 000 kroner.



Stavangergata 23 utnytter hele takflaten

Konseptuelle visualiseringer



Dagens situasjon



Utvidet takterrasse



Konseptuell møblering (illustrativt)

Sa 2 takterrasse- oversikt over tilbud

	Netetland AS	Radbygg AS	Glassmester1	Torleiv sveiser
Utvide terrase	370.000	199.500	125.250	60.000
Forhøye rekeverk på gesimser	290.000	-	-	-
Tilleg/divkostnader	120.000	-	-	-
Sammen	780.000	199.500	125.500	60.000

Andelsnummer	Utvidelse av takterrasse	Møblering	Totalt
1	kr 4 800	kr 1 189	kr 5 988
2	kr 5 788	kr 1 434	kr 7 221
3	kr 5 788	kr 1 434	kr 7 221
4	kr 4 658	kr 1 154	kr 5 812
5	kr 5 364	kr 1 329	kr 6 693
6	kr 4 941	kr 1 224	kr 6 164
7	kr 4 800	kr 1 189	kr 5 988
8	kr 4 800	kr 1 189	kr 5 988
9	kr 6 352	kr 1 573	kr 7 926
10	kr 6 352	kr 1 573	kr 7 926
11	kr 4 800	kr 1 189	kr 5 988
12	kr 4 800	kr 1 189	kr 5 988
13	kr 5 082	kr 1 259	kr 6 341
14	kr 4 941	kr 1 224	kr 6 164
15	kr 4 800	kr 1 189	kr 5 988
16	kr 4 800	kr 1 189	kr 5 988
17	kr 6 352	kr 1 573	kr 7 926
18	kr 6 352	kr 1 573	kr 7 926
19	kr 4 800	kr 1 189	kr 5 988
20	kr 4 800	kr 1 189	kr 5 988
21	kr 5 082	kr 1 259	kr 6 341
22	kr 4 941	kr 1 224	kr 6 164
23	kr 4 800	kr 1 189	kr 5 988
24	kr 4 800	kr 1 189	kr 5 988
25	kr 6 352	kr 1 573	kr 7 926
26	kr 6 352	kr 1 573	kr 7 926
27	kr 4 800	kr 1 189	kr 5 988
28	kr 4 800	kr 1 189	kr 5 988
29	kr 5 082	kr 1 259	kr 6 341
30	kr 4 941	kr 1 224	kr 6 164
31	kr 4 800	kr 1 189	kr 5 988
32	kr 4 800	kr 1 189	kr 5 988
33	kr 6 352	kr 1 573	kr 7 926
34	kr 6 352	kr 1 573	kr 7 926
35	kr 4 800	kr 1 189	kr 5 988
36	kr 4 800	kr 1 189	kr 5 988
37	kr 5 082	kr 1 259	kr 6 341
38	kr 4 941	kr 1 224	kr 6 164
39	kr 4 800	kr 1 189	kr 5 988
40	kr 4 800	kr 1 189	kr 5 988
41	kr 6 352	kr 1 573	kr 7 926
42	kr 6 352	kr 1 573	kr 7 926
43	kr 4 800	kr 1 189	kr 5 988
44	kr 4 800	kr 1 189	kr 5 988
45	kr 5 082	kr 1 259	kr 6 341
46	kr 4 941	kr 1 224	kr 6 164
47	kr 4 800	kr 1 189	kr 5 988
48	kr 4 800	kr 1 189	kr 5 988
49	kr 6 352	kr 1 573	kr 7 926
50	kr 6 352	kr 1 573	kr 7 926
51	kr 4 800	kr 1 189	kr 5 988
52	kr 4 800	kr 1 189	kr 5 988
53	kr 5 082	kr 1 259	kr 6 341
54	kr 4 941	kr 1 224	kr 6 164
55	kr 4 800	kr 1 189	kr 5 988
56	kr 4 800	kr 1 189	kr 5 988
57	kr 6 352	kr 1 573	kr 7 926
58	kr 6 352	kr 1 573	kr 7 926
59	kr 4 800	kr 1 189	kr 5 988
60	kr 4 800	kr 1 189	kr 5 988
61	kr 5 082	kr 1 259	kr 6 341
62	kr 4 941	kr 1 224	kr 6 164
63	kr 4 800	kr 1 189	kr 5 988
64	kr 4 800	kr 1 189	kr 5 988
65	kr 6 352	kr 1 573	kr 7 926
66	kr 6 352	kr 1 573	kr 7 926
67	kr 4 800	kr 1 189	kr 5 988
68	kr 4 800	kr 1 189	kr 5 988
69	kr 5 082	kr 1 259	kr 6 341
70	kr 4 941	kr 1 224	kr 6 164
71	kr 4 800	kr 1 189	kr 5 988
72	kr 4 800	kr 1 189	kr 5 988
73	kr 6 352	kr 1 573	kr 7 926
74	kr 6 352	kr 1 573	kr 7 926
75	kr 4 800	kr 1 189	kr 5 988
76	kr 4 800	kr 1 189	kr 5 988
77	kr 5 082	kr 1 259	kr 6 341
	kr 403 725,00	kr 100 000,00	

Omorganisering av sykkelbod

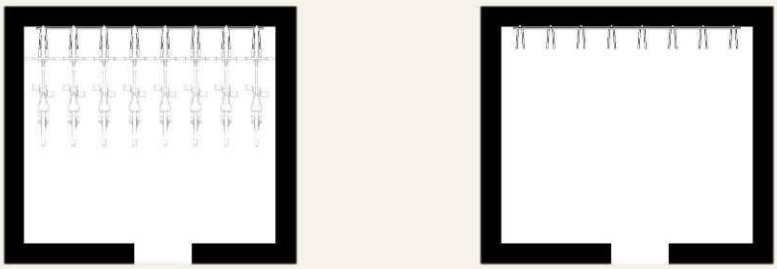
Saksunderlag

Bakgrunn

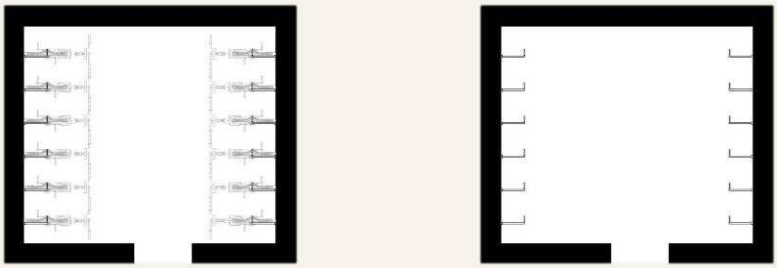
Dagens sykkelbod fremstår dårlig utnyttet som følge av valgt organisering/møblering av rommet. Borettslaget huser 77 enheter. Med en underdimensjonert sykkelbod, samt en uhensiktsmessig parkeringsløsning oppleves parkeringstilbudet innendørs som svært begrenset.

Vedtak til beslutning

Forslagsstiller fremmer på bakgrunn av dette et forslag om en omorganisering av dagens sykkelbodparkering fra gulvstativ til vegghengte stativ. Dette øker kapasiteten på rommet fra 8 plasser til 12.

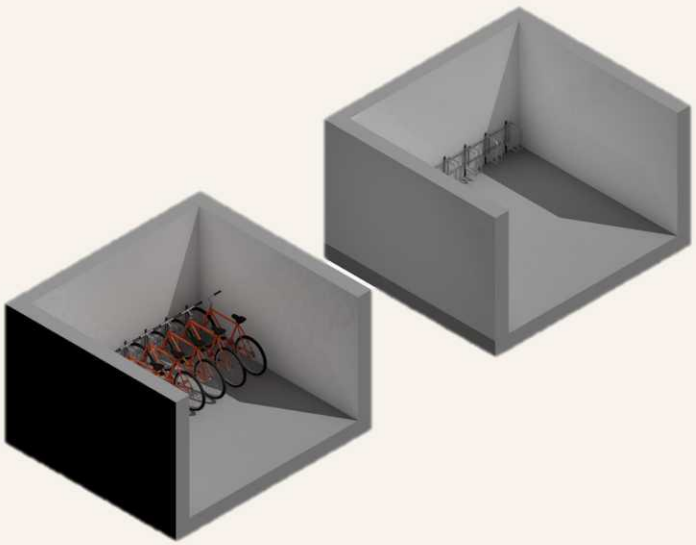


Dagens løsning (8 plasser)



Ny foreslått løsning (12 plasser)

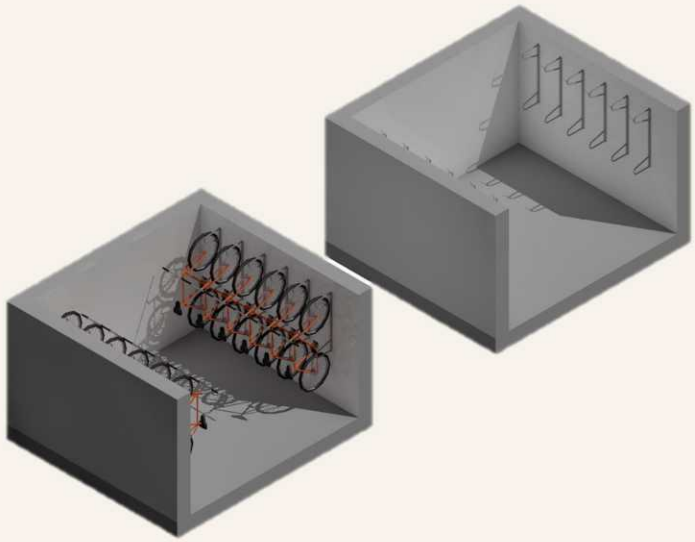
Illustrasjoner



Dagens løsning



Illustrasjoner



Ny foreslått løsning (3D)

https://www.haniss.no/singel



PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sarpsborggata 2 Borettslag torsdag 04.06.2026 kl. 09:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Sarpsborggata 2 Borettslag

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Sinem Aktas ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 10 andelseiere 1 representert med fullmakt, til sammen 11 stemmeberettigede.

Møtelederes opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne

Vedtak:
Sinem Aktas ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Kristian Brudeli valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Styremedlemmene fra Heimstaden mottar ikke styrehonorar.

Vedtak:
Styret for perioden 2025-2026 honoreres med kr 26.180

4. Forslag

4.1 Forslag fra forslagsstiller: Markus Oppedal Jacobsen- Utvidelse av takterasse

Se vedlegg for mer informasjon.

Styret har innhentet to tilbud:

1. Et samlet tilbud fra Neteland AS på ca. kr 780 000,-.
2. Oppdelt tilbud bestående av:
    1. Radbygg AS kr 199 500,-.
    2. Glassmester 1 kr 125 000,-.
    3. Torleiv Sveiser kr 60 000,-.
    4. Totalt: kr 384 500,-.

Begge tilbud er gitt med forbehold om prisøkning, og styret legger til grunn en generell prisjustering på ca- 5% ved vurdering av kostnadsnivået. Styret vil på denne bakgrunn ta utgangspunkt i det rimeligste alternativet som grunnlag for videre saksfremlegg.

Vedtak:
Styret gis fullmakt til å inngå avtaler med Radbygg AS, Glassmester 1 og Torleiv Sveiser i henhold til innhentede tilbud på henholdsvis kr 199 500,-, kr 125 000,- og kr 60 000,-. Styret gis videre fullmakt til å koordinere gjennomføringen og foreta nødvendige avklaringer og justeringer innenfor en samlet kostnadsramme som inkluderer en forventet prisøkning på inntil 5 %.

4.2 Forslag fra forslagsstiller: Markus Oppedal Jacobsen- Møblering av takterrasse

Se vedlegg for mer informasjon.

Kostnaden for møblering av takterrassen er anslått til om lag kr 100 000,-.

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å gjennomføre møblering av takterrassen.

Det velges en møbleringskomité bestående av andelseiere: Markus Oppedal Jacobsen, Hannah Kleiven, Claudia Bajek og Kristian Brudeli, som får ansvar for å uttale seg om de endelige skisserte møbleringsplanene i dialog med styret og øvrige andelseiere. Komitéen gis fullmakt til å fatte endelig beslutning om møbleringsplan og valg av møbler innenfor vedtatt budsjett.
¿¿¿¿

4.3 Forslag fra styret om finansieringsmetode av utvidelse av takterrasse og møblering

Forutsatt at det fattes vedtak om utvidelse og møblering av takterrassen, foreslår styret at prosjektet finansieres gjennom en kapitalinnkreving fra andelseierne.

Se vedlegg for nærmere informasjon om hva dette vil innebære for den enkelte andel.

Vedtak:

Styret får fullmakt til å finansiere utvidelse av takterrasse og møblering ved kapitalinnkreving fra andelseierne.

4.4 Forslag fra forslagsstiller: Markus Oppedal Jacobsen- Omorganisering av sykkelbod

Se vedlegg for mer informasjon.

Vedtak:

Styret får fullmakt til å omorganisere dagens sykkelbodparkering fra gulvstativ til vegghengte stativ.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Nåværende styreleder: Kristian Fredrik Mehus.

Vedtak:

Nåværende styreleder: Kristian Fredrik Mehus.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Kristian Brudeli, Claudia Bajek, Kai Sjøvold og Christoffer Øvereng Haugan.

Vedtak:

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Kristian Brudeli, Claudia Bajek, Kai Sjøvold og Christoffer Øvereng Haugan.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

_____ (stiller til gjenvalg)

Vedtak:

Hannah Kleiven ble valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 10:08.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: 1 år igjen
- Kristian Fredrik Mehus
- Styremedlem: 1 år igjen
- Kristian Brudeli
- Styremedlem: 1 år igjen
- Christoffer Øvereng Haugan
- Styremedlem: 1 år igjen
- Kai Sjøvold
- Styremedlem: 1 år igjen
- Claudia Bajek
- Varamedlem: for 1 år
- Hannah Kleiven

Styreleder, Kristian Fredrik Mehus
Styremedlem, Christoffer Øvereng Haugan
Styremedlem, Kristian Brudeli
Styremedlem, Claudia Bajek
Styremedlem, Kai Sjøvold

Protokoll for Sarpsborggata 2 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sinem Aktas (sign.)	10.06.2026
Protokollvitne	Kristian Brudeli (sign.)	10.06.2026

Vedtekter
for
Sarpsborggata 2 Borettslag

Vedtatt på stiftelsesmøte den 18. september 2023
Endret på ordinær generalforsamling den 17.06.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Sarpsborggata 2 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor
Borettslaget ligger i Oslo kommune, har forretningskontor i Oslo kommune og omfatter gnr. 222 bnr. 161 snr. 1-77 i Oslo.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på NOK 5000.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Utbygger kan eie andeler i borettslaget jf. borettslagsloven § 2-12.

(5) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(6) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybridbiler i tilknytning til en parkeringsplass andelen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(5) Har en andelseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen andelseier eier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen

ligger i nærheten av søkers andel. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(6) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagsloven § 5-3.

(2) Stifter, som er en juridisk person, vil eie andeler/boliger i borettslaget frem til alle andeler er solgt. Stifter har rett til å overlate bruken av boligene (utleie) til andre uten tidsbegrensning, jf. pkt. 2-1 (4). Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leierens) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke.

(3) Ut over det som følger av 4-2 (1) og (2) ovenfor, kan andelseierne med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen (inklusive eventuelle terrasser/balkonger), og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler inventar, utstyr inklusive vannklosett, og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger/terrasser og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig (inklusive eventuelle felles terrasser/balkonger) i forsvarlig stand, slik det er angitt i vedtektene, og så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. bolig. Kostnader forbundet med p-plass fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres. Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

(3) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (7).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer. I tillegg kan det velges 1-2 varamedlemmer ved behov.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

Husordensregler

Husordensreglene er laget for å skape et godt bomiljø for alle. Det skal være hyggelig og trygt å bo her i Sarpsborggata 2 Borettslag og vi har alle et ansvar for å bidra til dette. Husordensreglene hjelper oss til å ha noen felles regler.

Gården vår

- Kildesortering: Avfall skal håndteres og kastes iht. kommunens gjeldende reglement. Pappesker, kasser, glass, farlig avfall mv., som ikke sorteres under matavfall, plastemballasje, restavfall eller papir må ikke kastes i containeren, men skal bringes til returpunkt/miljøstasjon av beboer. Papir (aviser, brosjyrer o.l.) skal kastes i egen container. Les mer om kildesortering her.
- Gårdsplass, trappeoppgang og fellesrom skal ikke brukes til oppbevaring av personlige eiendeler som sportsutstyr, barnevogn, kasser, søppelposer o.l. Vi forsøpler ikke gårdsplass og fellesarealer.
- Røyking i fellesarealer er ikke tillatt og utenfor bygget skal det ev. skje på anviste plasser eller i god avstand fra inngangsparti, vinduer og bygningen generelt, dette for å ivareta byggets brannsikkerhet og bomiljø.
- Vennligst ikke luft husdyr på selve eiendommen og enhver dyreeier er ansvarlig for å plukke opp etter seg og sitt.
- Skal du grille på din balkong eller takterrasse er det elektrisk gassgrill som gjelder.
- Det er ikke tillatt å montere parabolantenne utendørs på vegg eller balkong.

Trivsel

- Vi holder ro i tidsrommet 23-07 alle dager. Sjenerende støy som banking, boring, snekring og vaskemaskin bør man unngå etter kl. 21.
- Husk å ta hensyn til naboene dine! 😊 Planlegger du en større samling mennesker i leiligheten eller annen form for støy etter kl. 23 er det fint med et nabovarsel i forkant.
- Røyking i fellesarealer er ikke tillat.
- Dyrehold skal godkjennes av styret i brl., og er tillat så lenge det ikke er til ulempe for andre i borettslaget.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 17.08.2026
Kunde: Synne Berg Farstad
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538038
Deres ref: 9407782

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 222, BNR. 161.

Vi viser til bestilling av 17.08.2026 for eiendom gnr. 222, bnr. 161.

GNR. 222 BNR. 161

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.03.2020.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

2948 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

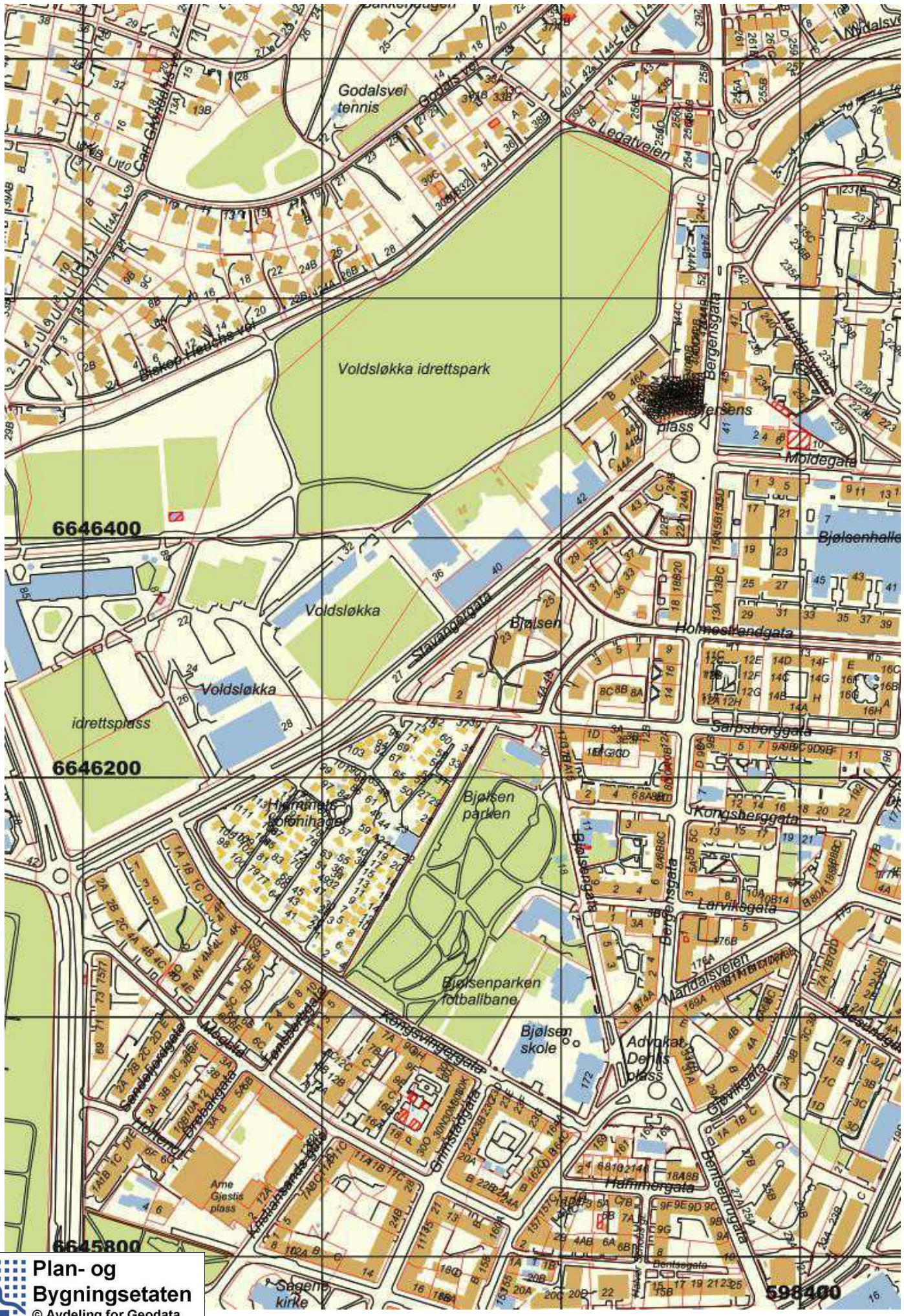
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

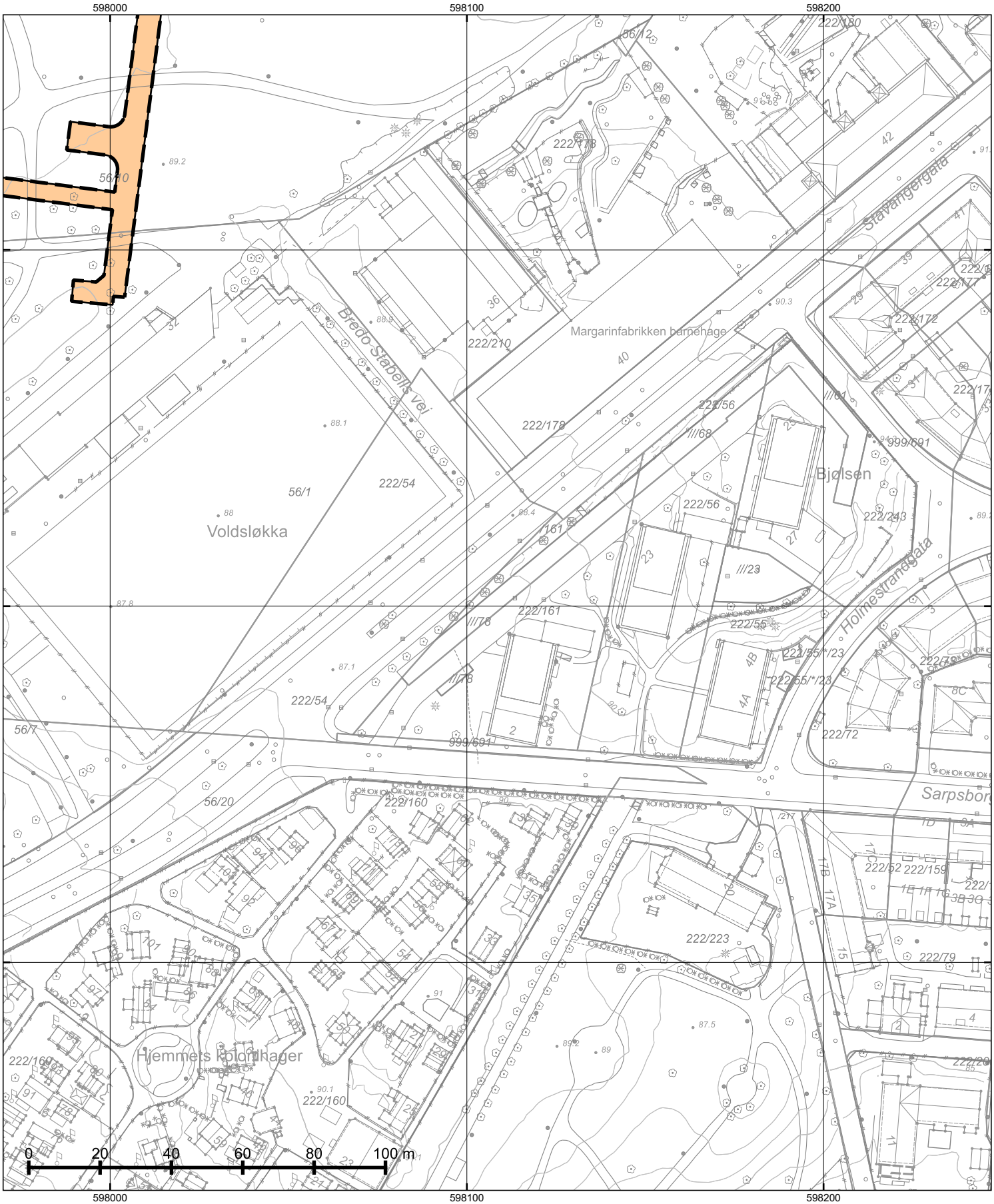
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

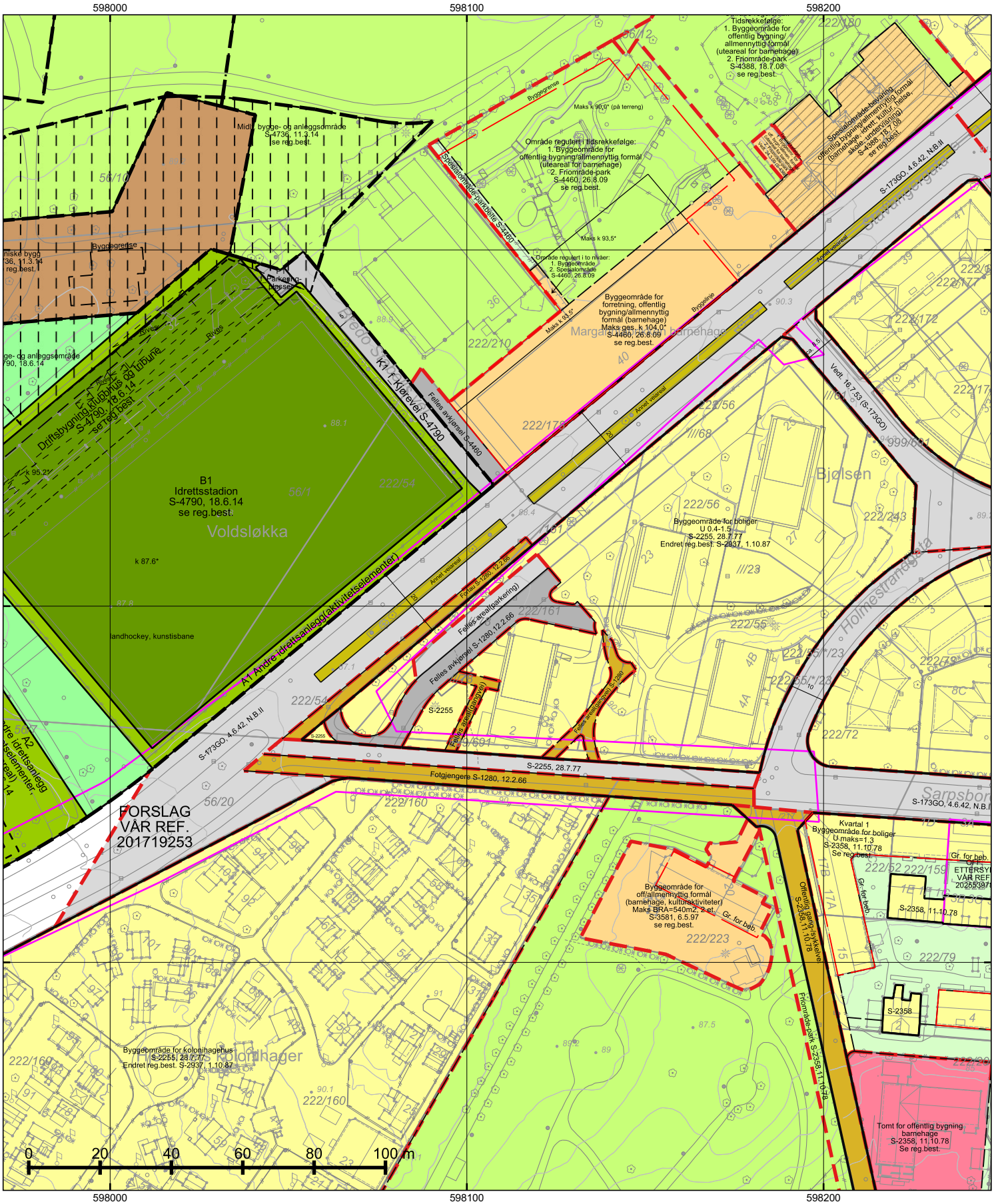
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 161688/ 86538038
Deres ref.:
Adresse: Sarpsborggata 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/161

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

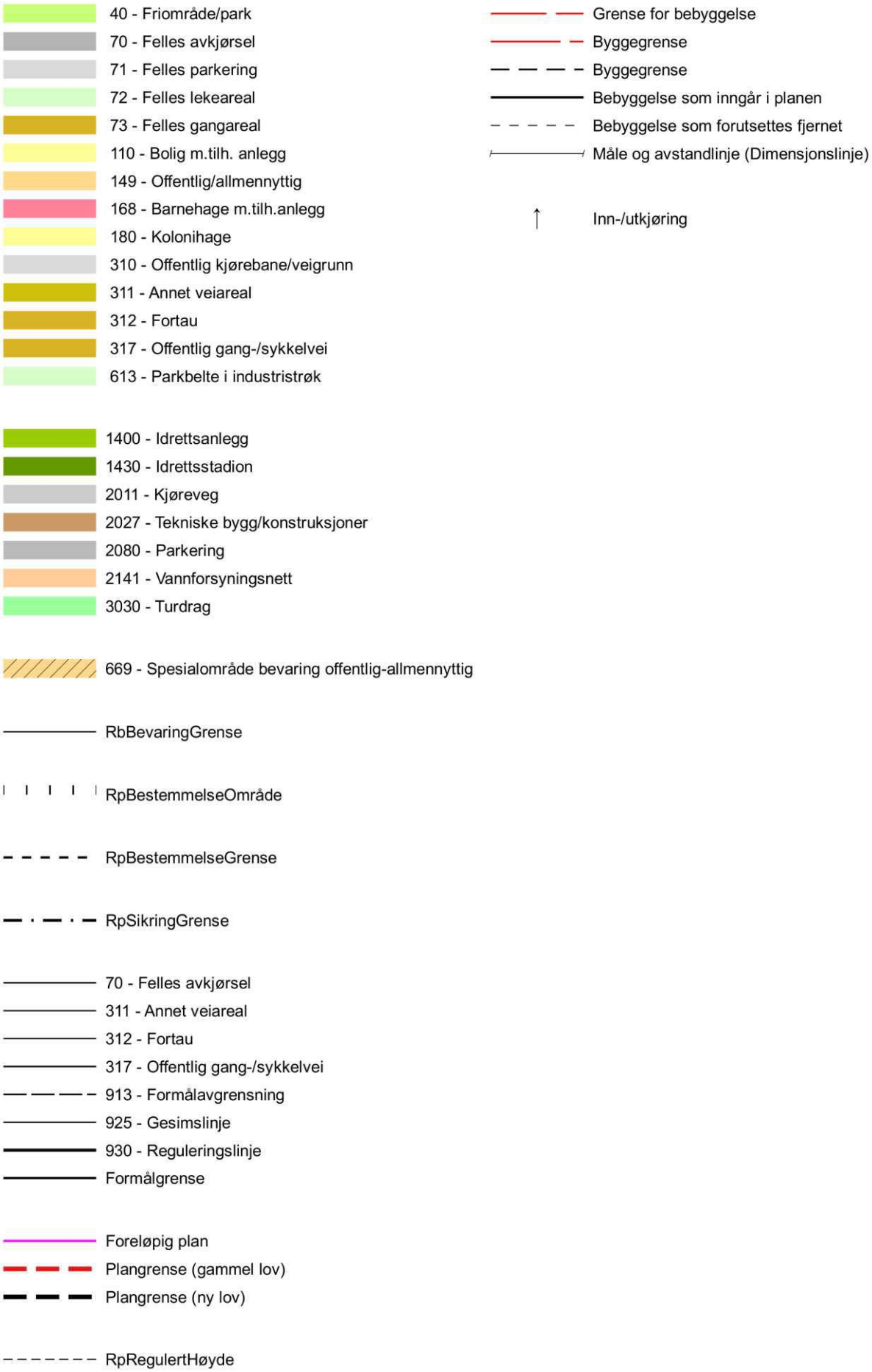
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

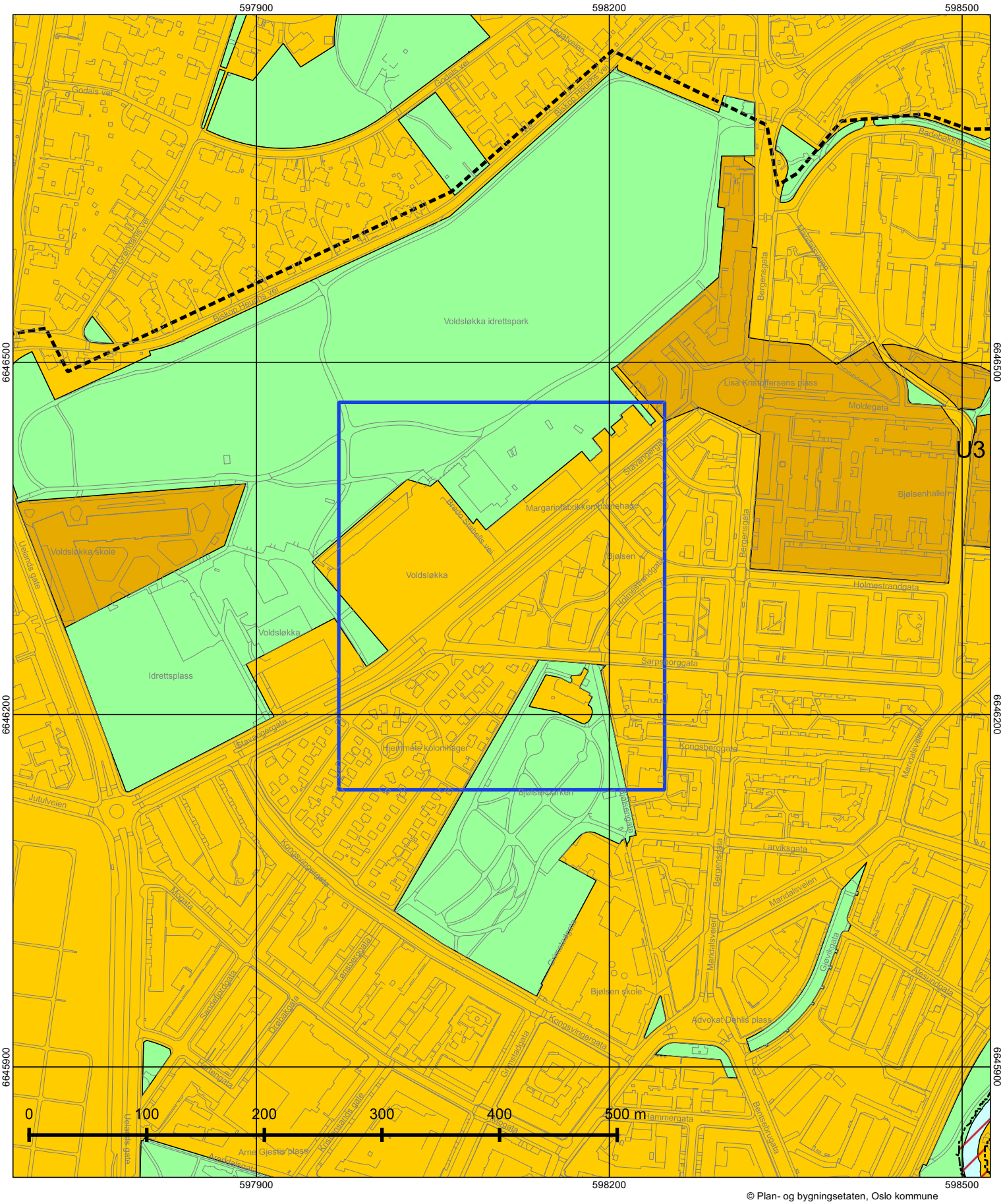
PlottID/Best.nr: 161688/ 86538038
Deres ref.:
Adresse: Sarpsborggata 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/161

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161688/86538038
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.

Tegnforklaring - kommuneplan



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Approbasjon. **Ark 2**

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
Sarpsborggt. 2.	65/3243	2-3-4-5-6-7-8

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene I-III-IV-VI

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— 1-2-3-4-5-6-7-10-17-20-22

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyve-kontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [X] F. ventilasjonsanlegget være godkjent. för 1.etasje-dekke stöpes.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. Forskriftsmessig sit.kar foreligge.
- [X] I. Erkl.vedr. slöyfing av ildsteder være ordnet.
- [X] J. Tilsagn fra e.verket om krafttildeling foreligge.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

Resikkert 10/5.66 A. Gjerstad
bem

Erling Bakke.

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

B. 16-A. 5000. 1361/62. K. A. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III · 41 72 00

Approbasjon. **Ark 1**

Arbeidssted	Sarpsborggt. 2.	Journalnr. 65/3243	Tegn. nr. 2-3-4-5-6-7-8-
Arbeidets art	Boligblokk med garasjer.	Innlevert 1/11-65	
Bygningens art			
Byggherre	Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg Torg 1, Oslo 1.		
Byggemelder	Ark.ne Morseth & Wiel Gedde, Kr. Augusts gate 19, Oslo 1.		

Dato 8. juni 1966. EB/IN

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Bygningsrådet fattet i möte den 18/1-66 följende enstemmige vedtak:

"Oslo bygningsråd godkjenner under henvisning til byplankontorets uttalelse av 13/11-65, boligblokk på eiendommen Sarpsborggt. 2 som byggemeldt av arkitektfirmaet Morseth & Wiel Gedde og vist på vedlagte tegninger med våre stempelnr. 2-8 på de betingelser som er stillet i uttalelse fra helserådet av 18/11-65, brannvesenet av 16/12-65 og på de betingelser som stilles av bygningssjefen i forbindelse med approbasjonen og på följende vilkår.

Det må redegjöres for framtidig underjordisk garasjeanlegg.

Full elektrisk oppvarming godkjennes på betingelse av at stigeledningene dimensjoneres tilstrekkelig til at rommene kan oppvarmes tilfredsstillende ved de laveste temperaturer som kan påregnes, og at byggherren er inneforstått med at reserveildsteder slöyfes og er villig til å ta de ulemper som dette kan före med seg.

Brystning og gelender på takterrasse må være min. 110 cm. höyt.

Det må innredes tilstrekkelig antall boder og boder med forskriftsmessig störrelse for vaktmesterleilighet i understasje.

Det meddeles dispensasjon fra vedtektens § 89 pkt. 3 og 4 for bygning med en trapp hvor höyden til överste balkongrekkverk er större enn 22 m og grunnflaten overstiger 350 m2.

Forskriftsmessig situasjonsplan og plan for garasjeanlegget må foreligge för approbasjon gis.

För byggetillatelse kan gis, må planen være stadfestet.

Bygningssjefens bemyndigelse til å gi grave- og sprengningstillatelse för planen er stadfestet."

De der stillte betingelser må följes.

Gjenpart av uttalelse fra helserådet av 18/11-65 og brannvesenet av 16/12-65 vedlegges.

Det må redegjöres for ventilasjon og for konstruksjoner.

Heis må anmeldes til heiskontrollen.

Rörleggerarbeidet må anmeldes særskilt til vann- og kloakkvesenet.

Fortsettes

S. 16-A. 5000. 1362/62. 2. A. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 5

KOPI

Oslo, den 15/9-71

GH/SP

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Sarsborggaten 2.

Journalnr.
65/3243

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
8/9-71

Bygningens art
Boligblokk m/garasjer.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Byggemeister
Ark.ne Norseth & Wiel Gedde, Kr.Augustgt.19, Oslo 1.

Ansvarshavende
Siv.ing.Svein Hovind, c/o Olaf Osvold A/S, Karl Johansgt.8, Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

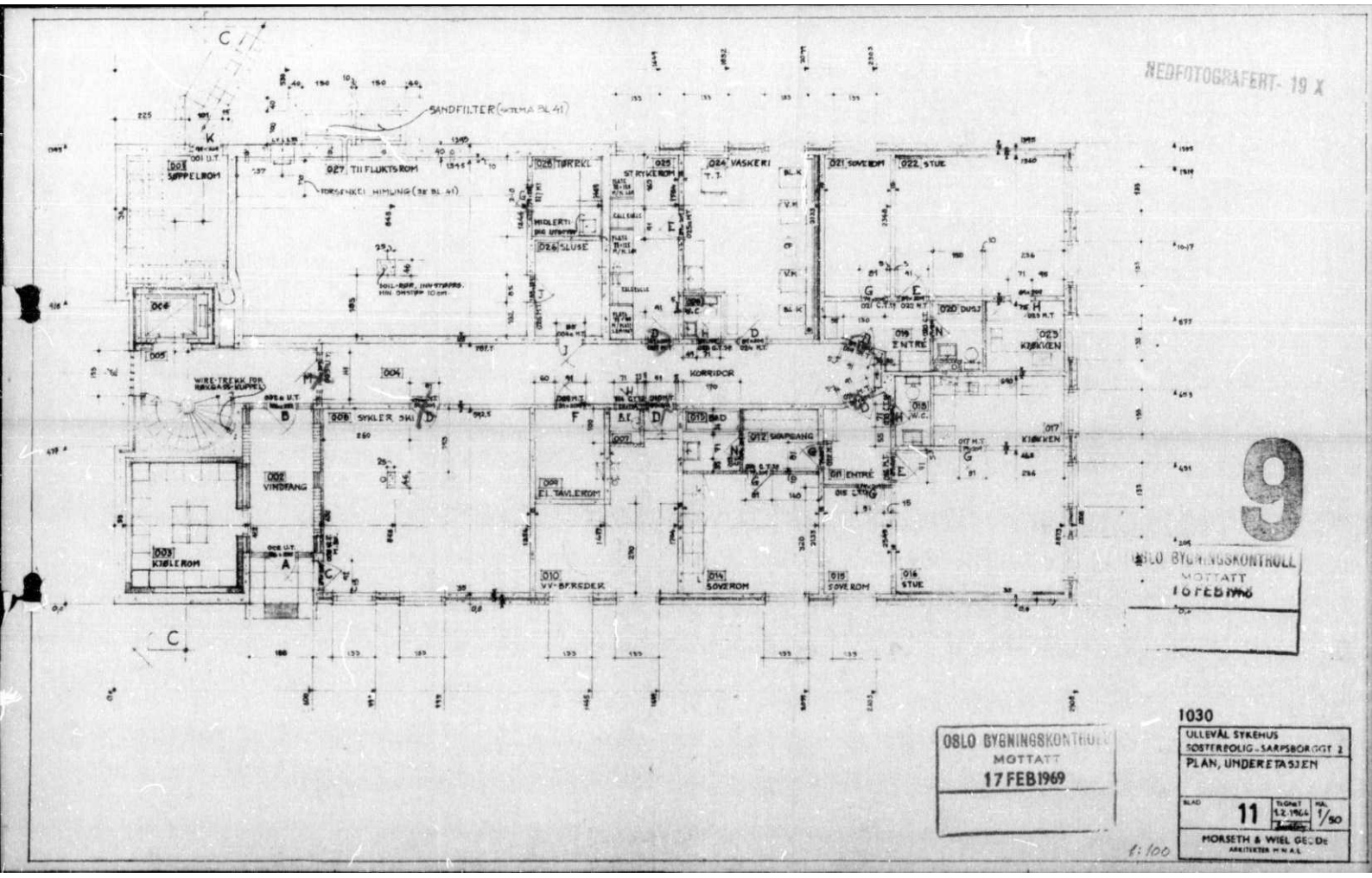
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

G. Heber

Dronningsmaler
G.Heber

ANDVORD 22605/70 –

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



REDFOTOGRAFERT- 19 X

9

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 FEB 1969

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 FEB 1969

1030

ULLEVÅL SYKEHUS
SOSTERFOLIG. SARPSBORGGT 2

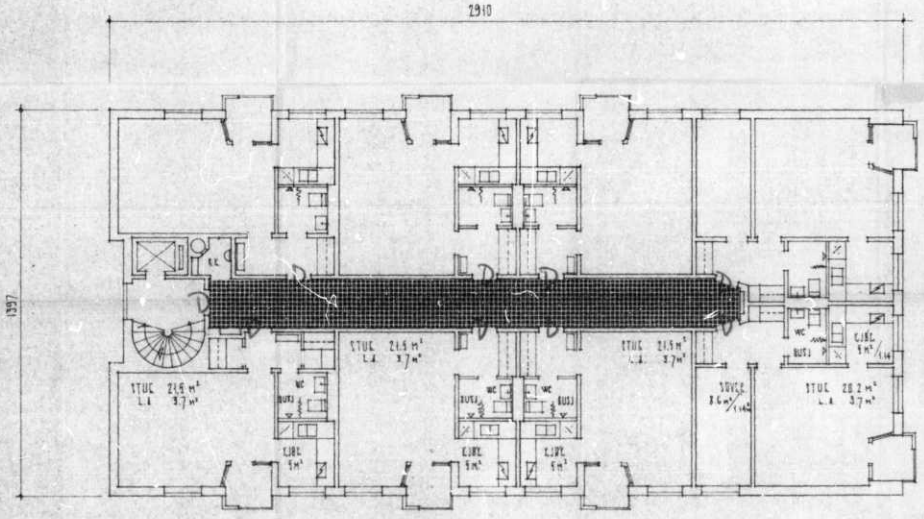
PLAN, UNDERETASJEN

BLAD 11 | TEGNET 13.2.1964 | MÅL 1/50

MORSETH & WIEL GEIDE
ARKITEKTER M.N.A.L.

1:100

NEDFOTOGRAFERT: 19 X



2

1030 - 3
ULLEVÅL SYKEHUS
SØSTERBOLIGER
SAKPIBOLIGG. 2
PLAN 1-9 ETASJE
MÅL 1:100 OSLO 14.7.69

REV. 29.8.69
" 28.10.69

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sarpsborggata 2, 0468 Oslo
Gnr. 222, Bnr. 161, Snr. 77, andelsnr. 77 i SARPSBORGGATA 2 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260405

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Synne Berg Farstad

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 941 83 690

E-post: synne.farstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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