Holmestrandgata 15

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 405 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Bjølsen Linje 37, 54	2 min 0.2 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	9 min 0.7 km
Nydalen Linje 4, 5	12 min 0.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	10 min 0.8 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	12 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	9 min 0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	9 min 0.8 km
Nydalen videregående skole 960 elever	14 min 1.1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

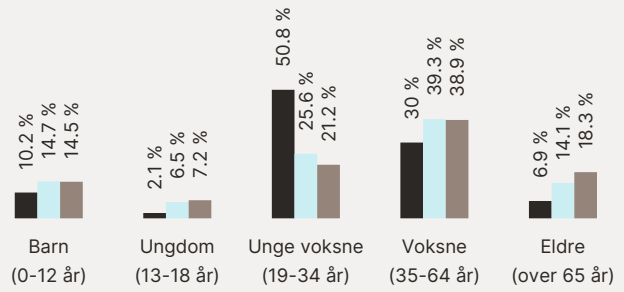
Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Riflegata barnehage (1-5 år) 36 barn	3 min 0.2 km
Kongsberggata barnehage (1-5 år) 49 barn	3 min 0.2 km
Bjølsen barnehage (1-5 år) 40 barn	4 min 0.4 km

Dagligvare

Meny Bjølsen PostNord	3 min 0.2 km
Nærbutikken Bjølsen Søndagsåpent	3 min 0.3 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

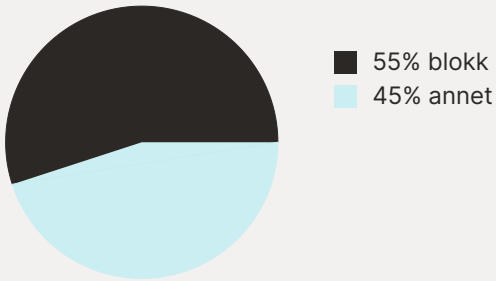
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall Aktivitetshall	2 min 0.1 km
Bjølsen skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.6 km
Fitnesspoint Nydalen	9 min
CrossFit Oslo	9 min

Boligmasse



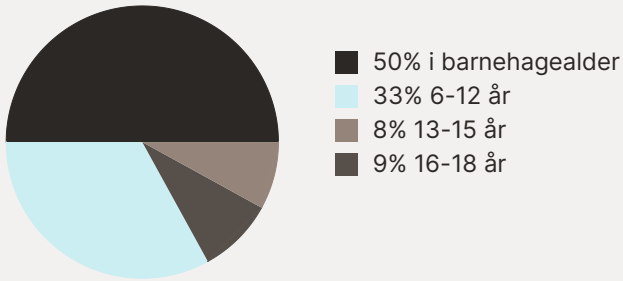
«37-bussen, rett ved BI og mange studenter :) Fine grøntområder.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Sandaker Senter	10 min
Vitusapotek Bjølsen	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



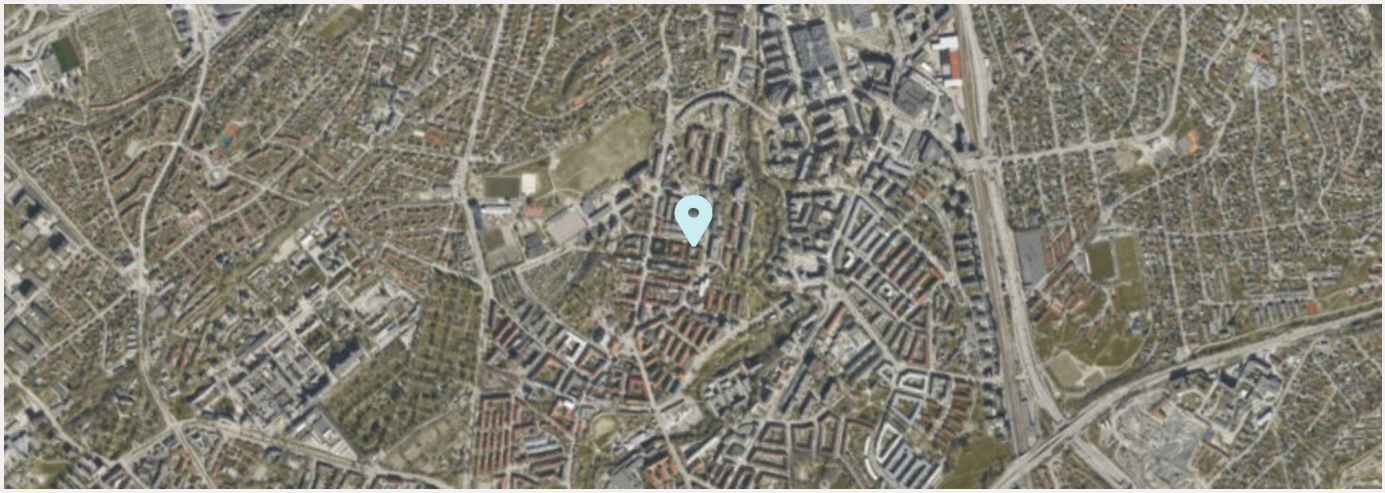
Familiesammensetning

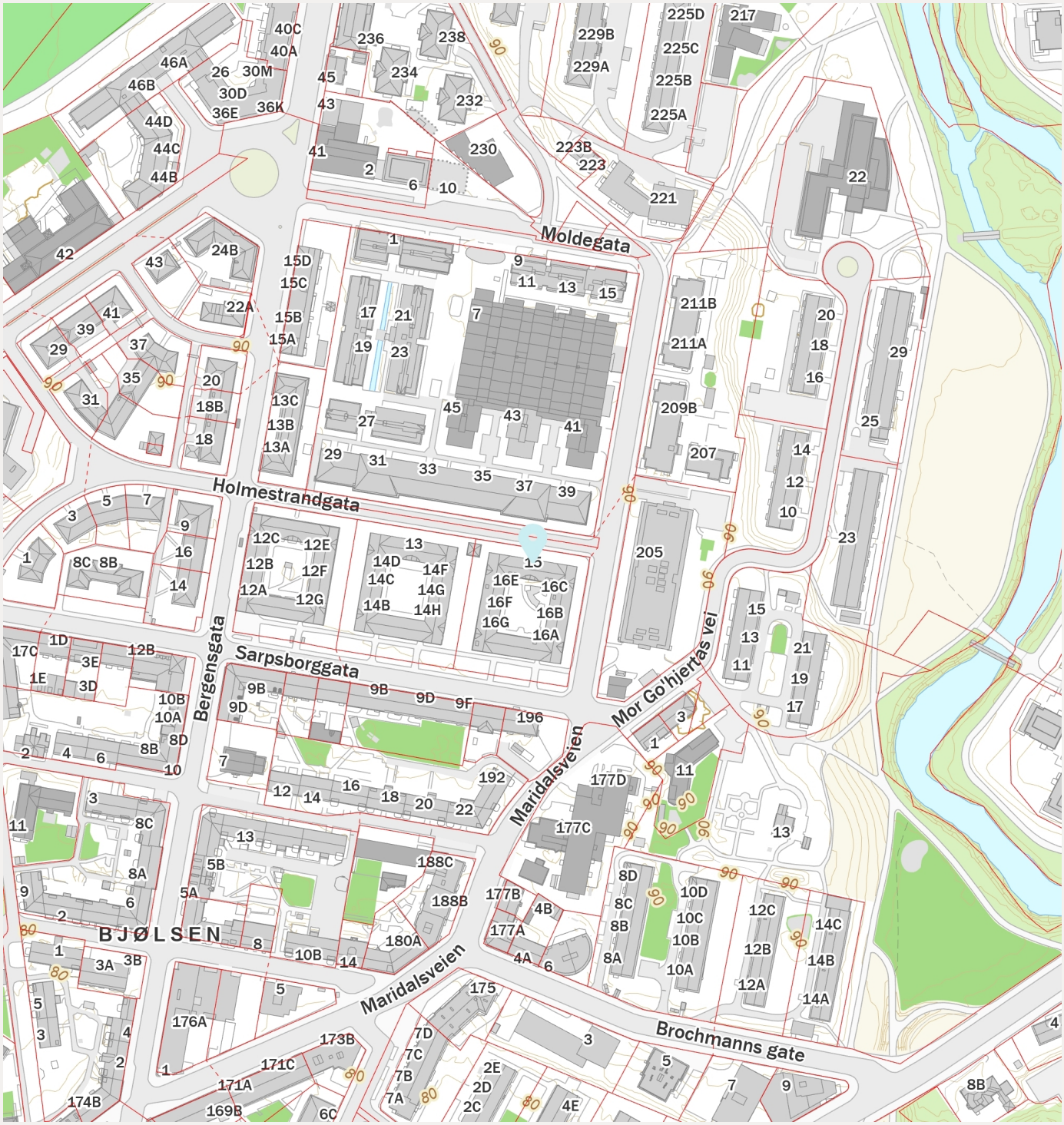


Sivilstand

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

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Holmestrandgata 15
0468 OSLO
Gnr./Bnr.: 222/170
Seksjonsnr. : 4
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 126 m² (BRA-i: 110 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 126 m²

Befaring

Befaringsdato: 06.01.2026

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Magnus Slåtsveen

Mobil: 91732106

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	06.01.2026
Referansenummer	15077952
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-25-1005
Hjemmelshaver/selger	Edvard Skovly/Kaja Baumann Bondevik
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Slåtsveen
Tilstede på befaringen	Edvard Skovly/Kaja Baumann Bondevik
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-7 °C
Rapportdato	08.01.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Holmestrandgata 15
Postnummer/sted	0468 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	222/170
Seksjonsnr.	4
Tomt	Eiet tomt: 3668 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1914		Ukjent årstall og 2001.

Byggemåte

Selveierleilighet i Sameiet Sarpsborggata 16 beliggende i bydel Sagene, Oslo kommune. Sameiet består av 83 seksjoner og har felles tomt. Felles tomt opparbeidet med blant annet: Steinbelagt adkomst, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og bærende yttervegger av murkonstruksjon. Etasjeskiller av tre. Utvendige fasader i pussede/malte flater. Yttertak av saltaksform utvendig tekket med takplater/takstein (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør med tre-lags glass fra 1979. Vinduer med to-lags glass fra ukjent årstall og 1982. Takvinduer med to-lags glass fra 2005 og ukjent årstall. Oppvarming med elektrisitet kombinert med vedfyring.

Leilighet over 2 etasjer. Adkomst via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av 4.etasje med entré, stue/kjøkken, baderom og vaskerom. 5.etasje består av 2 ganger og tre soverom.

Utgang fra stue/kjøkken til takterrasse.

Leiligheten disponerer en kjellerbod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Overflater vegger	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
Våtrom - Vaskerom		Ventilasjon	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Avløpsrør (ink. sluk)	9	
Kjøkken		Overflater gulv	10	
		Vannrør	10	
		Varmtvannsbereder	10	
		Ventilasjon og avtrekk	10	
Loft - innredet		Overflater gulv	11	
		Innerdører	11	
		Konstruksjonsoppbygging	11	
Dører og vinduer		Vinduer	13	
		Dører	13	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	14	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		16		16	
		Kjellerbod.			
4.etasje	71			71	5
	Entré, stue/kjøkken, baderom og vaskerom.				Takterrasse
5.etasje	39			39	
	2 ganger og tre soverom.				
SUM	110	16		126	5
	Total bruksareal: 126 m²				

Kommentar til areal

Det er registrert enkelte avvik på godkjente byggetegninger blant annet er soverom og bod i 4.etasje fjernet samt opprinnelig soverom i 5.etasje er blitt bygget om til to soverom og gang. Det stiller seg usikkerhet om det er søkt om bruksendring av rommene og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Rommene omtales i rapporten etter dagens bruk.

Kun deler av arealet i 4.etasje er måleverdig som bruksareal. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 76 m2, men grunnet lav takhøyde er kun 71 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 5 m2.

Kun deler av arealet i 5.etasje er måleverdig som bruksareal. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 49 m2, men grunnet lav takhøyde er kun 39 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 10 m2.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 16 m2 (BRA-e).

Utgang fra stue/kjøkken til takterrasse på 5 m2 (TBA).

Leiligheten inneholder 110 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Baderom

Baderom fra 2011 oppgradert i 2022 med flis på flis på gulv og baderomsinnredning (i følge eiers opplysninger). Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap i slett utførelse. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med belysning over servant. Dusjsone med innfellbare dører i glass. Dusjarmatur tilkoblet håndusj. Vegghengt toalett. Mekanisk avtrekksventil i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG i	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 33 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
TG i	Vannrør	Det er ikke kursoversikt for rør-i-rør-system i fordelerskapet. Kursoversikt anbefales etablert.
TG i	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
TG 2	Overflater vegger	Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Skade bør utbedres. Det er i tillegg registert krakelerte veggfliser. Eventuell fornyelse kan vurderes.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra ukjent årstall. Flislagt gulv med varme og vegger i malte flater. Himling i malt flate. Vannrør av plast. Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG i	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
TG i	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 28 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
TG 2	Ventilasjon	Ingen, eller lite ventilasjon av rommet. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Det bør etableres en permanent ventilasjonsløsning.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Det er ikke tilstrekkelig oppbrett av membran/tettesjikt rundt veggoverflater. Utbedringer må påregnes.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Kjøkken

Flislagt gulv. Vegger i malte flater. Nedsenket himling med downlights. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate med nedsenket servant i rustfritt stål med ett-greps armatur. Stikkontakter på vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer: Nedfelt induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Vegghengt ventilator med kullfilter. Varmtvannsbereder av ukjent alder og størrelse plassert i benkeskap. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet

TG i

Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

TG 2

Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
Vannrør	Tilførselsrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
Varmtvannsbereder	Varmtvannsbereder er vurdert til å ha en alder som gir grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
Ventilasjon og avtrekk	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Loft - innredet

4. etasje:

Gulvflater belagt med parkettbord. Vegger i malte flater. Himlinger i malte flater samt nedsenket himling med downlights i entré. Profilerte innerdører.

5. etasje

Gulvflater belagt med parkettbord. Vegger i malte flater. Himlinger i malte flater. Profilerte innerdører.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Statikk - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2

Overflater gulv	Det er registrert knirk enkelte steder. Parkettbord bærer stedvis preg av merker/hakk. Eventuell fornyelse kan vurderes.
Innerdører	Innerdør ved vaskerom bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Konstruksjonsoppbygging	Leiligheten er bruksendret fra råloft til beboelsesrom. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Vedovn i stue. Skorstein fra byggeår. Skorstein ble rehabilitert i 2015 i følge eiers opplysninger.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk/håndløper av tre.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverket har åpninger på mer enn 0,10 meter. Konsekvens er at rekkverket ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendige trapper

Etasjeskiller - 4.etasje/5.etasje

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles det i to rom i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling i stue/kjøkken, soverom 1 og soverom 3.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**

Skjevhetsmåling

TG i | Skjevhetsmåling

Det er kun registrert mindre målbare skjevheter.

Høydeforskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 10 mm i stue/kjøkken og soverom 1. 7 mm i soverom 3.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder av ukjent alder og størrelse er plassert i benkeskap på kjøkken. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Fordelerskap for rør-i-rør er plassert på baderom. Stakeluke er plassert på vaskerom. Ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer kombinert med mekanisk avtrekk fra bad.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**

Hovedstoppekran - Stakeluke - Ventilasjon

Andre forhold

TGIU | Annet

Hennviser til punkt nr: 19 og 20 i egenerklæringsskjema. Forholdet er ikke videre undersøkt.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i garderobeskap i entré. Måler er plassert i felles tavle (ikke besiktiget).

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Samlet vurdering på om det er behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget: Det mangler samsvarserklæringer/dokumentasjon på det elektriske anlegget installert etter 1999 samt manglende dokumentasjon/ukjent oppgraderingshistorikk på eldre deler av anlegget. Konsekvens er at det ikke kan verifiseres at el-arbeider er utført iht krav. Det er derfor registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Dører og vinduer

Slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør med tre-lags glass fra 1979. Vinduer med to-lags glass fra ukjent årstall og 1982. Takvinduer med to-lags glass fra 2005 og ukjent årstall.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	Takvinduer	
TG i	Takvinduer		Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader.
TG 2	Vinduer		Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.
	Dører		Balkongdør er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue/kjøkken til takterrasse. Gulvflate belagt med terrassebord. Takterrassen har utebelysning og stikkontakt. Rekkverk av tre og metall. Rekkverkshøyde er målt til ca. 115 cm.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverkshøyden er under 1,2 meter. Konsekvens er at rekkverket ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

TG 2

Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	Tettesjiktet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand/restlevetid. Konstruksjonen er erfaringsmessig fuktutsatt. TG2 er satt for å belyse risiko. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Branntekniske vurderinger

Leiligheten har røykvarslere og brannslukkingsapparat.

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr:Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner:Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 2,38 meter til 0,40 meter i stue/kjøkken. 2,39 meter i entré. 2,28 meter i bad. 3,36 meter til 0,40 meter i gang. ,50 meter til 0,40 meter i soverom 1. 3,37 meter til 0,40 meter I soverom 2. 3,44 meter til 0,40 meter i soverom 3.

Soverom 2 og soverom 3 er vurdert til å ha størrelse/utforming som kan begrense tiltenkt funksjon.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 27.12.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

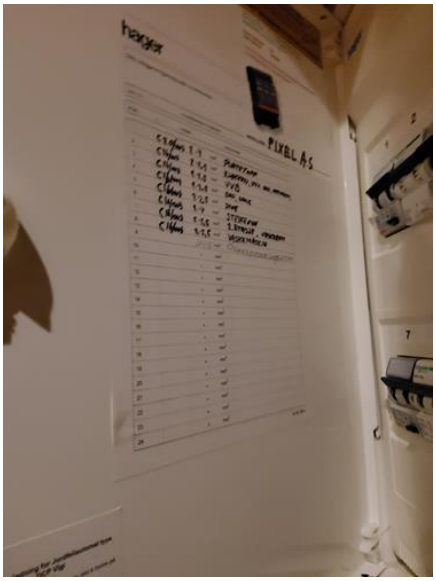
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Kommentar - [Sluk baderom]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]

Egenerklæring

Holmestrandgata 15, 0468 OSLO

09 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Holmestrandgata 15	Holmestrandgata 15	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

4 år

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP4557095

Informasjon om selger

Selger

Skovly, Edvard

Selger

Bondevik, Kaja Baumann

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Overflate oppussing utført av Sada Bygg AS. Flis på flis på gulv og ny baderomsinnredning. (Bad var ellers total rehabilitert / pusset opp fra bunn av tidligere eiere i 2011)

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sada Bygg AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2025

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte av ødelagt ventil i fordelerskap på bad.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Comfort Storo

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2015

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I regi av sameiet. Piper ble innvendig rehabilitert

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Regi Sameiet

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2019

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I regi av sameiet. Utvendig rehabilitering av alle piper

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Regi sameiet

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2020

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

VD montasje stod for utskiftning av vinduer 2019-2020 ifb med utbedring av bygningsmasse. Loftsvinduer byttet i perioden 2005-2014. Alt arbeid utført i regi av sameiet og før vår eieperiode.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VD montasje

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Bod i kjeller har hatt fuktinnsig ved usedvanlig store regnskyll, dette har blitt bedre seneste år etter noe utbedring i regi styret. Styret ellers informert og vitende om dette. Evt utbedring utover det som er gjort må gjøres i regi av sameiet.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Info/ i regi av tidligere eier. Varmekabler på kjøkken 2017. Bytte til LED-lys på kjøkken og utbytte av eldre elektriskekomponenter. Alt arbeid utført av faglærte.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fixel AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte til nytt armatur på kjøkken.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Comfort Storo

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk i flis på kjøkken.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Bytte til ny rentbrennende peisovn i november 2021. Arbeid bestilt og utført av Proff Peis AS. Endring er meldt til og registrert av Oslo Kommune Brann og Redningsetaten.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har sett ett par sølvkre på bad ila 4 års eierperiode. Ikke i et stort omfang eller at det har blitt oppfattet som et større problem som må utbedres.
Kjent for styret / sameiet.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Info tidligere eier. Rotter i kjeller, ble sanert av firma som og tettet innganger. Styret informerte om at problemet forsvant etter utbedring.
Ikke sett dette i vår eierperiode.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95711885

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Bondevik, Kaja Baumann	**2026-01-09**	**Skovly, Edvard**	**2026-01-09**

Identification

bankID Bondevik, Kaja Baumann

Identification

bankID Skovly, Edvard

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Bondevik, Kaja Baumann	09/01-2026 14:20:31	BANKID
Skovly, Edvard	09/01-2026 14:18:47	BANKID

Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Anette Borvik
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: 19251005 . Vår ref.: 6060-1-04 Dato: 15.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sarpsborggt. 16 Sameiet
Organisasjonsnr:	984008481
Seksjonseier:	Skovly, Edvard
Medeier:	Bondevik, Kaja
Leilighetsnummer:	04
Adresse:	Sarpsborggata 16 D, 0468 OSLO
Seksjonsnummer:	4
Gnr.	222
Bnr.	170

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207821985
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	4 707 904,00
Innfrielsesdato:	30.10.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 147,68,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Etterslep: Felleskostnader		158,52 fra 01.02.2026
Felleskostnader	4 959,68	5 271,95 fra 01.01.2026
Bredbånd	188,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	538,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 044,-
Annen formue:	38 872,-
Gjeld:	106 313,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207821985
Restsaldo:	90 062,37
Kapitalkostnader:	1 123,49
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 90 062,37,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Martha Blå Sæther Fagerbakke, e-post: sarpsborggt16@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6060

Sarpsborggt. 16 Sameiet

Velkommen til årsmøte i Sarpsborggt. 16 Sameiet

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om porter
8. Forslag om nye ytterdører
9. Forslag om mer barnevennlig bakgård
10. Forslag om endring i Husordensreglene pkt 8, andre avsnitt:
11. Forslag om utvidelse av Valgkomiteen
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sarpsborggt. 16 Sameiet

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bjørn Amble fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Protokollvitner blir valgt i møte.

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6060_Årsrapport-2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 110 000kr.

Sak 7

Forslag om porter

Forslag fremmet av:
Anders R. Christensen i F-oppgangen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

Sak 8

Forslag om nye ytterdører

Forslag fremmet av:
Anders R. Christensen i F-oppgangen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Forslag om mer barnevennlig bakgård

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Forslag om endring i Husordensreglene pkt 8, andre avsnitt:

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Forlaget vedtas

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Forslag om utvidelse av Valgkomiteen

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Valgkomiteen utvides med ett medlem.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Paul Martin Hosen

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

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

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Herman Mørkved Blom
- Jan Frode Bjørstad-Karlsen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

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

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Dag Fossheim	Sarpsborggata 16 B

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

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

Gårds- og bruksnummer:
222 170

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

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

Styrets arbeid

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

Brannvarslingsanlegg

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

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

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

Fasade

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

Nye riss som har oppstått er utbedret.

Avløp

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

Vann

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

Ventilasjon og luftekanaler

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

Skadedyr

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Isfangere blir installert for å unngå isras.

Fremover på både kort og lang sikt
Sykkelgruppen jobber videre med løsninger.

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

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

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

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

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

Strømmålerne må merkes med leilighetsnummer, styret jobber med løsning.

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

Foreløpige planer for 2024:
• Lukke avvik jf. Norsk brannvern sin rapport og brannteknisk analyse
• Oppfølging av vedlikeholdsplan
• Oppfølging av allerede iverksatt HMS arbeid
• Dugnad
• Se på mulighet for lekeplass og støtte til finansiering

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

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

Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SARPSBORGGATEN 16

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SARPSBORGGATEN 16.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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,

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Vedlegg 1 16 av 28 60060_Årsrapport 2023.pdf

Penneo Dokumentnøkkel: 1LECG-8YIQE-ZZMVW-F4O3B-CPMYI-13OEK

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1LECG-8YIQE-ZZMVW-F4O3B-CPMYI-13OEK

SAMEIET SARPSBORGGATEN 16
ORG.NR. 984 008 481, KUNDENR. 6060

RESULTATREGNSKAP

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

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

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 927	4 390
Kundefordringer		35 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		118 672	284 819
Driftskonto OBOS-banken		996 112	725 244
Sparekonto OBOS-banken		547 195	514 262
SUM OMLØPSMIDLER		**1 709 905**	**1 528 714**
SUM EIENDELER		**1 709 905**	**1 528 714**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-4 737 919	-4 927 728
SUM EGENKAPITAL		**-4 737 919**	**-4 927 728**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	5 932 129	6 298 857
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 932 129**	**6 298 857**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		84 455	102 667
Leverandørgjeld		364 480	52 968
Påløpte renter		37 357	1 950
Påløpte avdrag		29 403	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**515 695**	**157 585**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 709 905**	**1 528 714**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2024
Styret i Sameiet Sarpsborggaten 16
Linda Brodin/s/ Paul Martin Hosen/s/

Guro Stenersen/s/ Ole LÜtzow-holm/s/

Trym Mygland Synnes/s/

NOTE: 1

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	**-15 510**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 110 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 731, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 858.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS

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

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24
Selskapsnummer: 6060 **Selskapsnavn:** Sarpsborggt. 16 Sameiet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SARPSBORGGATEN 16

Organisasjonsnummer: 984008481
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Felleshuset Stallen (bakgården til Sarpsborggata 7).

Antall stemmeberettigede som deltok: 44
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 11

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørn Amble i OBOS er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

Styrets innstilling
Protokollvitner velges i årsmøte.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Bjørn Amble i OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Anne Brit Mcfarlane Lothe og Guro Stenersen foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 110 000.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

7. Lekestativ til bakgården

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

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

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

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

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

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

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

Andre lekeapparat fra samme leverandør finner dere her.

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

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

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

Styrets innstilling

Styrets forslag til vedtak av innkjøp:

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

Plassering av lekestativ:

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

1: I bakgården til sameiet. Logisk plassering for å ha nok plass til fall sone blir da midplassert på gresset.

2. Utenforbygget på fremsiden.

3. Mellom Sarpsborggata 16 og 14. Dette forutsetter at nabogården går med på det.

Styrets forslag til vedtak:
Styret innstiller på at lekestativet plasseres i bakgården.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Med overveldende flertall.**

8. Porter til sameiet

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

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

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

Styrets innstilling
Styret ønsker ikke å komme med en innstilling til vedtak.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Med overveldende flertall.**

9. Dører til sameiet

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

> **Forslag til vedtak:**
> Gjøre enkel service på dørene og male dørene på dugnad eller sette bort malejobben.
>
> ✓ **Vedtatt. Med overveldende flertall**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Martha Blå Sæther Fagerbakke

Følgende stilte til valg:
Martha Blå Sæther Fagerbakke

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Frode Bjørstad-Karlsen
Paul Martin Hosen
Marielle Rogne
Petra Barbro Sofia Fransson

Følgende stilte til valg:
Jan Frode Bjørstad-Karlsen
Paul Martin Hosen
Marielle Rogne
Petra Barbro Sofia Fransson

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Horvath Svendsen
Marte Kirkevold Flatejord
Herman Mørkved Blom

Følgende stilte til valg:
Thomas Horvath Svendsen
Marte Kirkevold Flatejord
Herman Mørkved Blom

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Dag Fossheim
Anne Karine Jahren

Følgende stilte til valg:
Dag Fossheim
Anne Karine Jahren

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SARPSBORGGATEN 16

(Vedtatt på konstituerende sameiermøte 24.09.87)
Endret på sameiermøte 15.04.2004.
Endret på årsmøte 29.04.2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>Brudd på denne regel kan medføre erstatningsansvar overfor sameie</u>

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SARPSBORGGATEN 16

Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 29.april 1999 i medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr. 31.
Endret på sameiermøtet 13.04.2000.
Endret på ekstraordinært sameiermøte 14.05.02
Endret på sameiermøte 15.04.2004.
Endret på sameiermøte 14.03.2007
Endret på sameiermøte 09.03.2011

§ 1 Eiendommen - formål
Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 222 bnr. 170 i OSLO med bestående bygninger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.
En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

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

§ 8 Vedlikehold
Vedlikehold av egen bruksenhet er det sameieren selv som tar seg av og sameieren selv som bestemmer. Det kreves kun at bruksenheten holdes forsvarlig ved like.
Bruksenhetens vedlikeholdsansvar omfatter:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Endring av vedtektene.

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Per Bjar Siv.ark.
Bjølstad Brygge
1671 KRÅKERØY

25 MAY 2001
Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200013841-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SARPSBORGGATA 16 D	Eiendom:	220/170/0/0
Tiltakshaver:	Cathrine Moksnes	Adresse:	Sarpsborggata 16D, 0468 OSLO
Søker:	Per Bjar Siv.ark.	Adresse:	Bjølstad Brygge, 1671 KRÅKERØY
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Det vises til Deres søknad om rammetillatelse datert 14.10.2000.
Søknaden omfatter utvidelse av eksisterende leilighet på loft ved at det innredes hems.
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 gis rammetillatelse for omsøkte tiltak vedlagt:
- tegning med vårt stempel nr. 5, 6, 7 og 8
- oppgave over prosjekteringsansvar
- kontrollplan for prosjektering
- ansvarsrett
og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.
Det foreligger ikke protester til søknaden
Arbeidet må ikke påbegynnes før det foreligger igangsettingstillatelse.
Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad jfr. SAK §§ 12,13,15 samt opplistede vilkår er dokumentert innsendt og undergitt nødvendig kontroll.
Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter vedtaksdato faller tillatelsen bort. Innenfor 3-årsfristen er det adgang til å søke om fornyelse, og dette kan innvilges for inntil 3-år dersom det ikke er inntrådt forhold som krever at søknaden må vurderes på nytt. Ønskes tiltaket endret i forhold til den tillatelsen som er gitt, må endringen omsøkes særskilt som endring av tillatelse, og være godkjent før endringen gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kanderfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Søknaden:
Søknaden omfatter omfatter utvidelse av eksisterende leilighet på loft ved at det innredes hems. Det nye hemsarealet utgjør ca. 41 kvm. Det er vist innsatt nye vinduer i takflate mot gårdsrom og mot gate.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan fra 28.07.77 (S-2255).

Protester/ bemerkninger:
Det foreligger ikke protester til tiltaket.

Uttalelse fra andre myndigheter:
Byantikvaren har i uttalelse av 27.03.2001 ikke motsatt seg at hemsplanet blir bygget ut, men har en del kommentarer til den viste løsningen., kfr. vedlagte kopi.

Reviderte tegninger:
Det er senere levert inn reviderte tegninger som viser atyantikvarens bemerkninger i hovedsak er ettrkommet.

Estetiske krav:
Prosjekteringen anses å ha ivaretatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende god estetisk utforming.

Tekniske krav:
Det vises til innlevert og godkjent kontrollplan for prosjektering.
Tiltaket skal prosjekteres i risikoklasse 4 og brannklasse 2.

Ansvar:
Følgende funksjoner og fagområder er gjennom dette vedtak belagt med ansvarsrett:
SØK 040.2, PRO 110.2 og KPR 110.2 - Sivilarkitekt Per Bjar.

Øvrige tiltaksrelaterte funksjoner og fagområder må belegges med ansvarsrett før igangsettingstillatelse kan gis.

Foretaksgodkjenning:
Foretaket sivilarkitekt Per Bjar er gitt lokal kodkjenning for ansvarsrett for kodene SØK 040.2 , PRO 110.2 og KPR 110.2.

Kontroll:
Kontroll av prosjektering og utførelse kan utføres som dokumentert egenkontroll.

Avfall:
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelse.

Igangsettingstillatelse:
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Søknad om igangsettingstillatelse må innsendes med følgende dokumentasjon vedlagt:
1. Oppgave over utførelsesansvar med samtlige tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
2. Kontrollplan for utførelse, med nødvendig kontroll innenfor samtlige ansvarsområder
3. Søknader om ansvarsrett for resterende tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
4. Kontrollerklæringer fra samtlige foretak med kontrollansvar vedrørende prosjekteringen.
5. Avfallsplan

Viktig:
For å unngå unødvendige forsinkelser når igangsettingstillatelse skal utsetdes er det viktig at ansvarlig søker kvalitetssikrer materialet før søknad om igangsettingstillatelse med vedlegg innsendes. Det bes om at det kun innsendes en kontrollplan for utførelse som er utarbeidet og underskrevet av ansvarlig søker. Videre er det viktig at koder i ansvarsrettssøknader, kontrollerkæringer og kontrollplan samsvarer med hverandre og at alle relevante koder/fagområder for tiltaket er tatt med. Det bes også om at bevis på sentral foretaksgodkjenning (pass på at denne ikke er utgått) vedlegges den enkelte ansvarsrettssøknad. Dersom sentral foretaksgodkjenning ikke foreligger eller er utgått, må NBR-skjema nr. 5159 "Søknad om lokal godkjenning av foretak" og gyldig firmaattest vedlegges ansvarsrettssøknad.

Klageadgang:
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage rammetillatelsen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
Seksjonsleder

Sven A. Sandberg
Saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver
Byantikvaren

Vedlegg:
Kopi av godkjent søknadsdokumentasjon
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Veiledning for tiltakshaver/søker vedr. innredning av leiligheter på loft
Byantikvarens uttalelse av 27.03.2001
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Per Bjar Siv.ark.
Bjølstad Brygge
1671 KRÅKERØY

Dato: 13 JUN 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200013841-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SARPSBORGGATA 16D	Eiendom:	220/170/0/0
Tiltakshaver:	Cathrine Moksnes	Adresse:	Sarpsborggata 16D, 0468 OSLO
Søker:	Per Bjar Siv.ark.	Adresse:	Bjølstad Brygge, 1671 KRÅKERØY
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Endringssøknaden omfatter utvidelse av areal på loft ved at det blir innredet 2 stk. leiligheter mot tidligere en leilighet.
I medhold av plan- og bygningsloven godkjennes søknad om endring vedlagt;
- tegning med vårt stempel nr. 12, 13, 14 og 15
- tidligere godkjente tegninger med vårt stempel nr. 5, 6, 7 og 8 utgår.
og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.
Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.
Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse og tiltakshaver har betalt saksbehandlingsgebyr.
Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.
Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter at rammetillatelse ble gitt, faller tillatelsen bort. Innenfor 3-årsfristen er det adgang til å søke om fornyelse, og dette kan innvilges for inntil 3-år dersom det ikke er inntrådt forhold som krever at søknaden må vurderes på nytt.

Tillatelse til endring er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor i likhet med hovedvedtaket påklages av parter og andre med rettslig klageinteresse.

Tidligere gitt tillatelse:
Rammetillatelse ble gitt 25.05.2001.
Igangsettingstillatelse er ikke gitt.

Endringssøknaden:

Endringssøknaden omfatter utvidelse av boareal på loft. Det blir nå innredet 2 stk. leiligheter med hems mot tidligere en stk. leilighet.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger ikke protester til tiltaket.

Estetiske krav:

Prosjekteringen anses å ha ivaretatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende god estetisk utforming.

Tekniske krav:

Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Prioriterte myndighetskrav:

Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Ansvar:

Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Kontroll:

Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Avfall:

Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Varsel om forurensningsgebyr:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Klageadgang:

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage rammetillatelsen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B.Taugbøl
Seksjonsleder

Sven A.Sandberg
Saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.
Godkjent søknadsdokumentasjon

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Per Bjar Siv.ark.
Bjølstad Brygge
1671 KRÅKERØY

30 JUN 2003

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200013841-14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SARPSBORGGATA 16D	Eiendom:	222/170/0/0
Tiltakshaver:	Cathrine Moksnes	Adresse:	Sarpsborggata 16D, 0468 OSLO
Søker:	Per Bjar Siv.ark.	Adresse:	Bjølstad Brygge, 1671 KRÅKERØY
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknad om endring vedlagt tegning nr. 16, 17, 18 og 19 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.
Endringssøknaden omfatter endring av størrelse på takvinduer samt innsetting av et ekstra vindu i takflaten mot nord.
Tidligere godkjente tegninger med nr. 12, 13, 14 og 15 utgår.
Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.
Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.
Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Tidligere gitt tillatelse:
Rammetillatelse ble gitt den 25.05.2001. Igangsettingstillatelse er ikke gitt.

Endringssøknaden:
Endringssøknaden omfatter endring av størrelse på takvinduer samt innsetting av et ekstra takvindu i takflaten mot nord.

Estetiske krav:
Prosjekteringen anses å ha ivaretatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende god estetisk utforming.

Tekniske krav:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Ansvar:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Kontroll:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten har ingen innvendinger til de omsøkte endringene som godkjennes.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Varsel om forurensningsgebyr:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
Avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg:
Godkjente tegninger
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Per Bjar Siv.ark.
Bjølstad Brygge
1671 KRÅKERØY

KOPI

Dato: 28 JUN 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200013841-18 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SARPSBORGGATA 16D	Eiendom:	222/170/0/0
Tiltakshaver:	Cathrine Moksnes	Adresse:	Sarpsborggata 16D, 0468 OSLO
Søker:	Per Bjar Siv.ark.	Adresse:	Bjølstad Brygge, 1671 KRÅKERØY
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 19.05.2004 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 25.05.2001med endring av 13.06.2001 og 30.06.2003 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Tiltaket gjelder utvidelse av eksisterende leilighet på loft.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Rolf Holmboe
For avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent søknadsdokumentasjon
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Per Bjar Siv.ark.
Bjølstad Brygge
1671 KRÅKERØY

Dato: 28.09.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200013841-21 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kjell Grønseth	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SARPSBORGGATA 16D	Eiendom:	222/170/0/0
Tiltakshaver:	Cathrine Moksnes	Adresse:	Sarpsborggata 16D, 0468 OSLO
Søker:	Per Bjar Siv.ark.	Adresse:	Bjølstad Brygge, 1671 KRÅKERØY
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - SARPSBORGGATA 16 D

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

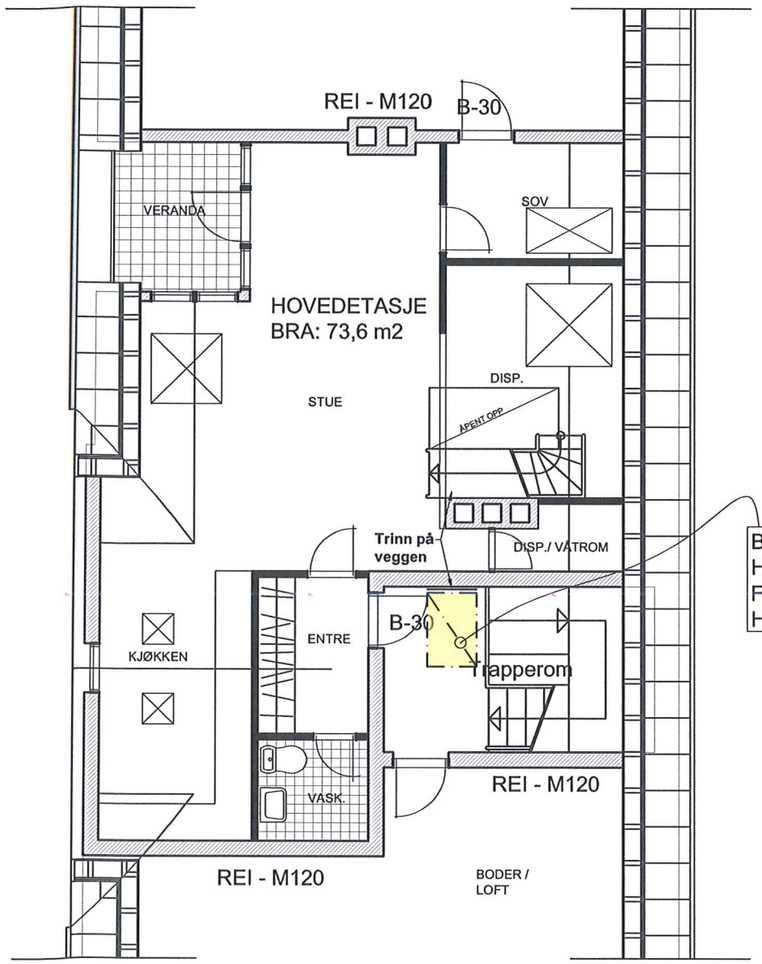
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

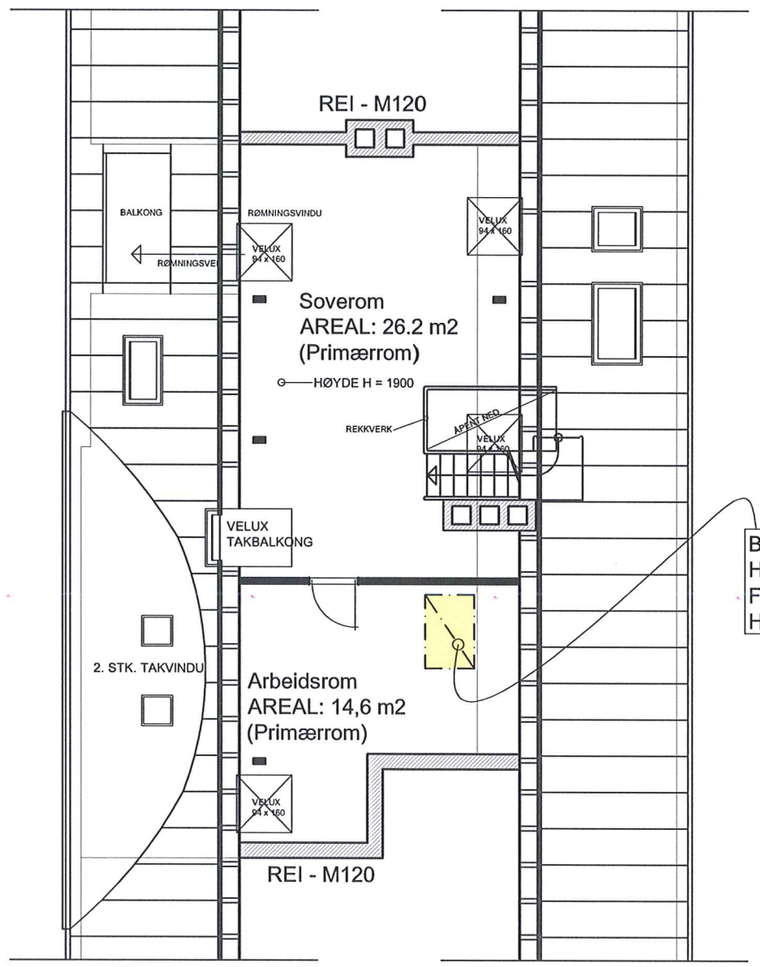
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.09.2011 av:

Kjell Grønseth - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Kopi til:



HOVEDETASJE (4ETG.)



LOFTSETASJE

Tiltak:

- SAMMENKOBLEDE BRANNVARSLERE I LEILIGHET m/LOFT
- NY RØMNINGSVEI FRA HEMS TIL HOVEDTRAPP

Rev. 21.12.15 PM BJA

DATO	TEGN.	KONTR.
24.09.15 Per Bjar		
24.04.01 Rev. pl. takvindu		
15.11.00		
03.11.00		
12.10.00		

HOVEDETASJE (4.etg.)
LOFTSETASJE

MÅLESTOKK: 1:100

OMBYGGING AV LOFT

SARPSBORGGATA 16 D
0468 OSLO
TELEFON: 22 23 16 33
Gnr: 220 Bnr: 170
Festenr: Seksjon 4

CATHRINE MOKSNES
SARPSBORGGATA 16 D
0468 OSLO
22 23 16 33

PROSJ.NR.	TEGN.NR.
809	**01**

plan snitt 12.10.00

ARKITEKT MNAL PER BJAR
BJØLSTAD BRYGGE, 1671 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD TLF: 69 34 34 60
perbjar@online.no FAX: 69 34 00 56

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BJAR ARKITEKTER AS
Bjølstad Brygge
1671 KRÅKERØY

Dato: 19.02.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201514782-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tommy Monge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SARPSBORGGATA 16D	Eiendom:	222/170/0/0
Tiltakshaver:	Cathrine Moksness	Adresse:	Sarpsborggata 16 D, 0468 OSLO
Søker:	BJAR ARKITEKTER AS	Adresse:	Bjølstad Brygge, 1671 KRÅKERØY
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Sarpsborggata 16 D

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 10.02.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201514782			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Skjematisk snitt 2	02	24.09.2015	3/11
Plan 4. etasje og loft	01	21.12.2015	5/2

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.02.2016 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
Cathrine Moksness, Sarpsborggata 16 D, 0468 OSLO

BJAR ARKITEKTER AS
BJØLSTAD BRYGGE, 1671 KRÅKERØY
Fax: 69 34 00 56 Bank: 9483.05.07919
Tlf: 69 34 34 60 Mobil: 905 15080

VEDLEGG F-1

Oslo kommune
Plan og Bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

809moksness.endr1501 Fredrikstad 28.09.15

SAK 2000/ 13841
NOTAT
ENDRING AV TILLATELSE – PRESISERING AV BRUK

Sarpsborggata 16 D, Gnr 220, Bnr 170, Seksjonsnr. 4 , Oslo kommune
Tiltakshaver: Cathrine Moksnes, Sarpsborggate 16 D, 0468 Oslo

Det vises til tidligere rammetillatelse og igangsettingstillatelse, datert 28.06.04. I tillegg vises til ferdigattest av 28.09.2011.

Rammetillatelsen og prosjektet ble gjennomført i en tid da definisjoner i forhold til bruk er noe annen enn dagens krav. Det er etablert og godkjent en bruk av leiligheten i 4. etasje med hemsareal (5.etasje) som del av leilighetens bruksareal.

I tegninger er det påført teksten *"Disp. / Hems"*. Bruken av hemsetasjen har slik vi forstår hele tiden vært som soverom og del av boligens bruksareal (primærrom).

I forbindelse med forestående salg av leiligheten har tiltakshaver ønsket å avklare denne bruken i forhold til framtidig ny kjøper. Tiltakshaver var i kontakt med Plan og Bygg i Oslo kommune med tegninger som viser mer entydig tekst enn det som framkom tidligere (entydig formulert som bruksareal).

Anmodning om bruk av søkerfunksjon
På grunn av endrede forutsetninger og krav til slike leiligheter med litt uklar definisjon av hemsareal og bruk, anbefalte bygningsavdelingen tiltakshaver å ta kontakt med søkerfirma i saken (og brannkonsulent) som kunne gjøre noen vurderinger i forhold til dagens nye krav til branntekniske konseptløsninger for slike leiligheter.

Det er et faktum at en rekke slike leiligheter som denne i dag brukes fullt ut som boligareal med beboelse og soverom på hemsareal. Samtidig er det vanskelig å kontrollere om det i praksis er slik at faktisk bruk er i tråd med de tillatelser som foreligger i slike leiligheter.

Forslag til forbedring av eksisterende situasjon
Som nevnt innledningsvis foreligger det brukstillatelse av hemsetasjen som oppholdsrom. Eventuell ulovlig bruk av hemsetasjen som soverom kan vanskelig kontrolleres.
Det er derfor foreslått av brannkonsulent at man kan foreta noen utbedringer for på den måten å gjøre bruken mer i tråd med regelverket som er gjeldende i dag.
De definisjoner som i dag legges til grunn er andre enn det som tidligere var situasjonen. Det er derfor forslag om å gjøre noen mindre tiltak for å kunne oppnå en praktisk situasjon som i stor grad forbedrer den branntekniske sikkerheten, og som i stor grad etterkommer kravene i dagens lovverk, - og som i praksis ivaretar sikkerheten på en vesentlig bedre måte enn det situasjonen er i dag (og som er godkjent bruk).

I denne saken har brannkonsulent foreslått å etablere en rømningsluke fra hemsetasjen og direkte ned i trapperom med trinn på veggen. I tillegg er det forutsatt at det i leiligheten er sammenkoblede brannvarslere slik at et branntilløp skal varsles samtidig i alle brannvarslere (også på hems om det oppstår noe i hovedetasjen). Søker antar også at en sammenkoblet brannmelder i trapperom vil være en sikkerhetsmessig fordel for å sikre tidlig varsling dersom noe skulle skje i trapperommet.

Sett i forhold til en rekke andre tilsvarende leiligheter mener vi denne løsningen ivaretar stor grad av sikkerhet i forhold til brann og rømningsmuligheter ved eventuelle kritiske situasjoner.

Bekreftelse fra brannkonsulent
Tiltakshaver har engasjert brannkonsulent BKS AS (Kåvenes og Sundene AS) for å kommentere den faktiske situasjonen og forslag til praktiske forbedringer slik at leiligheten har en mest mulig optimal brannsikkerhet i forhold til den bruken som er definert i tegninger og godkjenning.

Vi regner med at BKS AS kan vedlegge et notat som bekrefter de synspunkter som her framkommer slik at godkjenningen av ovennevnte leilighet er mest mulig i tråd med de rammer som gjelder for godkjenning av slike eksisterende boliger med noe uklar bruksdefinisjon fra tidligere behandling etter noe annet regelverk.

Notatet fra BKS AS medregnes vedlagt dette notat slik at saken kan oversendes Plan og Bygg i Oslo – for å avklare en mer entydig bruksdefinisjon av boligens hemsetasje.

Ved uklarheter medregnes at det tas nærmere kontakt med vårt kontor

Med hilsen

Bjar Arkitekter
Søker

(I)

1050 1914.

72/15

Anmeldelse.
Ildstedsyn.
Brandsyn.
Beliggenhedsbevil.
Anmeldelse.
Skr. ang. fundamenter.

87/1915

Cook

Expeditions-Dokument

angaaende Arbeiderbolig.

paa Matr.-No. 12 Sarpsborggt. Nyt Nr 16.

Indleveret 19de decmb. 1914. Attesteret

KRISTIANIA BRANDVÆSEN FN. 161/1914 VAND- OG KLOAKVÆSEN

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 21de Decbr. 1914

A. Bjelke Holtermann

892/1914

Kaldfurhuusene er ubekjendte
Byggeplanen er approberet af
reguleringskommissionen
Adkomsveien er offentlig gate. Kjældfurhuset fra gatens midtlinje bestemmes ved en ret linje fra skjæringspunktet med Sarpsborggatens midtlinje paa cirka 89 til skjæringspunktet med Kommunehaugatens midtlinje paa cirka 89.3
Sarpsborggaten er ikke opmaalt
Kjældfurhuset fra gatens midtlinje bestemmes ved en ret linje fra skjæringspunktet med Bergensgatens fortidre paa cirka 87.7 til skjæringspunktet.

(I)

V.D.J. No. 602 - 1915

Anmeldelse.
6 Legninger.

1507
15-

Expeditions-Dokument

angaaende Vand- Kloak- og vandledningsanlæg.

paa Matr.-No. 16 Sarpsborg

Indleveret 22 Okt. 1915 Attesteret

Ferdig attestert 10.5.1919

Oversendes Kria. Sundhetskommissionen til Erklæring.

Kristiania 1ste Novbr. 1915
O. Mjelde Holtermann

KRA. SUNNHEDSKOMMISSIONS
J.No. 1351
1915
HYGIENEN

Kloster og eiternes mod vand og gotkjens type.

Kristiania Sundhedskommission 3 nomber 1915.
Efter bemyndigelse
G. Rømer

KRISTIANIA
J.Nr. 1408
1915
VAND- OG KLOAKV.

Oversendes Kria. Vand- og Kloakvæsen til Erklæring.

Kristiania 6te Novbr. 1915
O. Mjelde Holtermann

KRISTIANIA
J. nr. 244
1915
VAND- OG KLOAK

/.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Per Bjar Siv.ark.
Bjølstad Brygge
1671 KRÅKERØY

Dato: 28.09.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200013841-21 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kjell Grønseth	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SARPSBORGGATA 16D	Eiendom:	222/170/0/0
Tiltakshaver:	Cathrine Moksnes	Adresse:	Sarpsborggata 16D, 0468 OSLO
Søker:	Per Bjar Siv.ark.	Adresse:	Bjølstad Brygge, 1671 KRÅKERØY
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - SARPSBORGGATA 16 D

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.09.2011 av:

Kjell Grønseth - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Kopi til:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PIPE EKSPERTEN AS
v/ Frode Kielland
Postboks 2089
1760 HALDEN

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201514057-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jetmir Sabani	Dato: 11.11.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	SARPSBORGGATA 16 A-G	Eiendom:	222/170/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET SARPSBORGGATEN 16	Adresse:	v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO
Søker:	PIPE EKSPERTEN AS, v/ Frode Kielland	Adresse:	Postboks 2089, 1760 HALDEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SARPSBORGGATA 16 A-G

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 11.11.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.11.2015 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET SARPSBORGGATEN 16, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO, sigrid.haande@niva.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BJAR ARKITEKTER AS
Bjølstad Brygge
1671 KRÅKERØY

Dato: 19.02.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201514782-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tommy Monge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SARPSBORGGATA 16D	Eiendom:	222/170/0/0
Tiltakshaver:	Cathrine Moksness	Adresse:	Sarpsborggata 16 D, 0468 OSLO
Søker:	BJAR ARKITEKTER AS	Adresse:	Bjølstad Brygge, 1671 KRÅKERØY
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Sarpsborggata 16 D

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 10.02.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201514782			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Skjematisk snitt 2	02	24.09.2015	3/11
Plan 4. etasje og loft	01	21.12.2015	5/2

Klageadgang

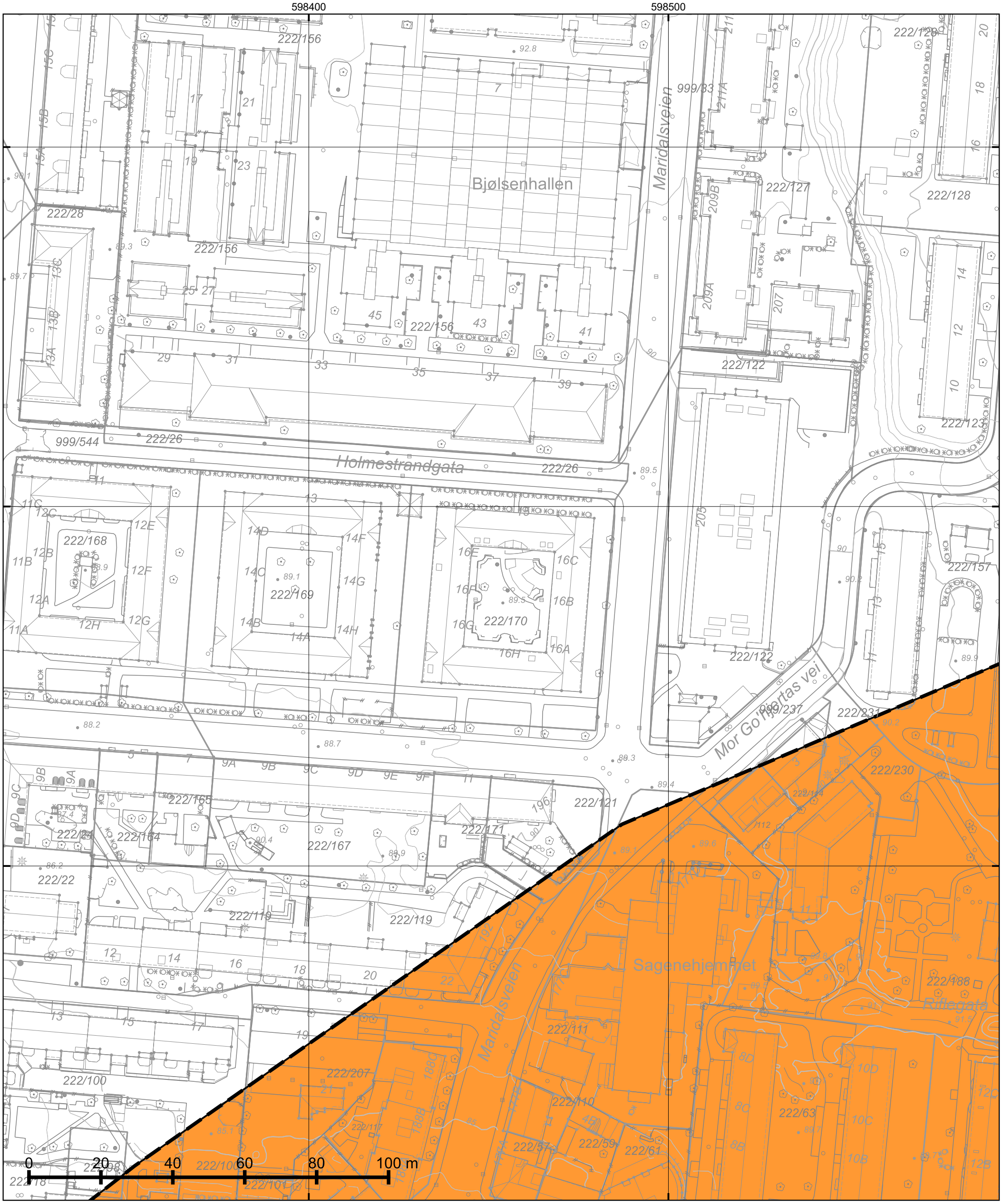
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.02.2016 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
Cathrine Moksness, Sarpsborggata 16 D, 0468 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

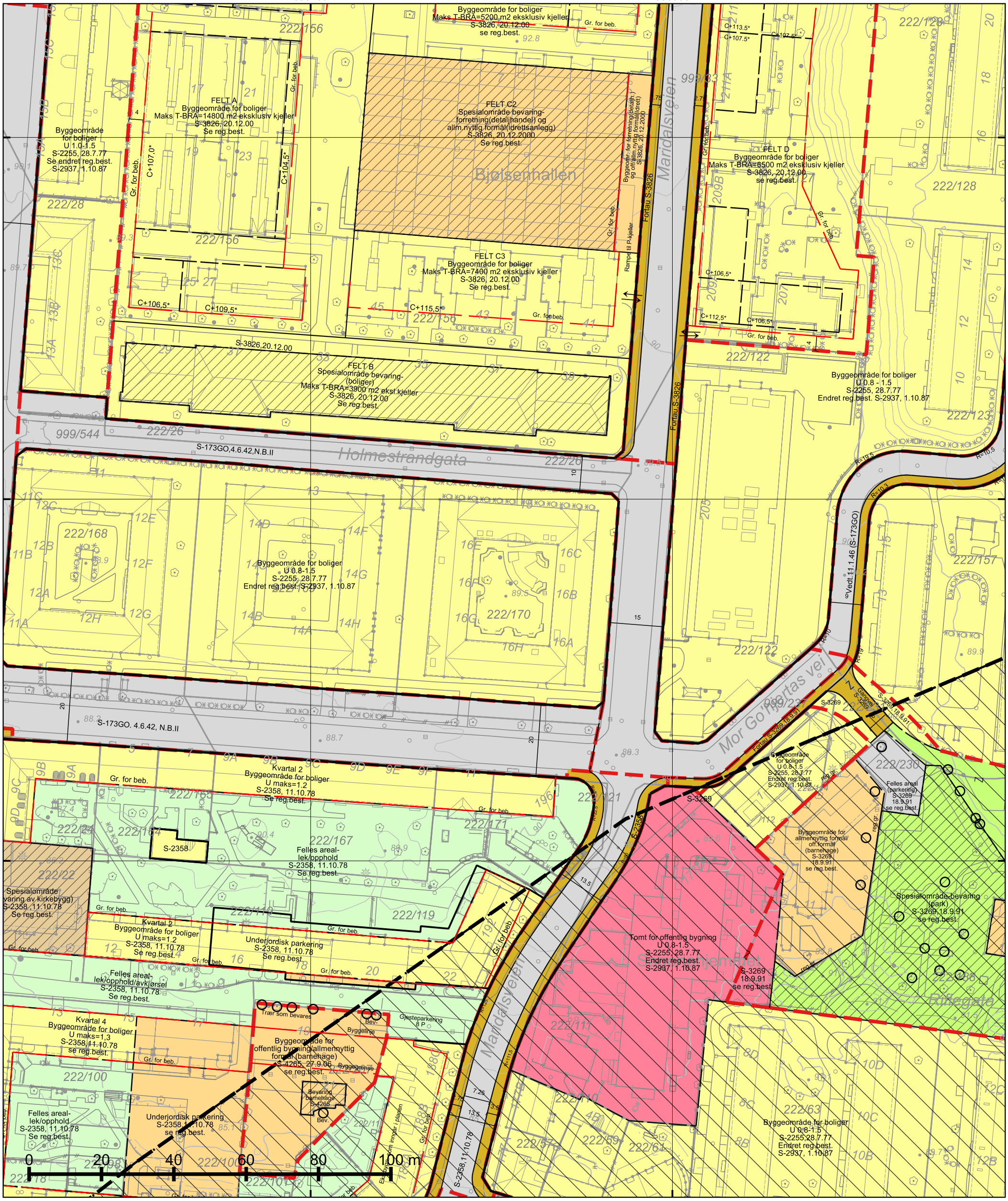
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 150928/ 86523953
Adresse: Holmestrandgata 15
Gnr/Bnr: 222/170
Deres ref.:
Kommentar:

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: 15.12.2025
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, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 150928/ 86523953

Adresse: Holmestrandgata 15

Gnr/Bnr: 222/170

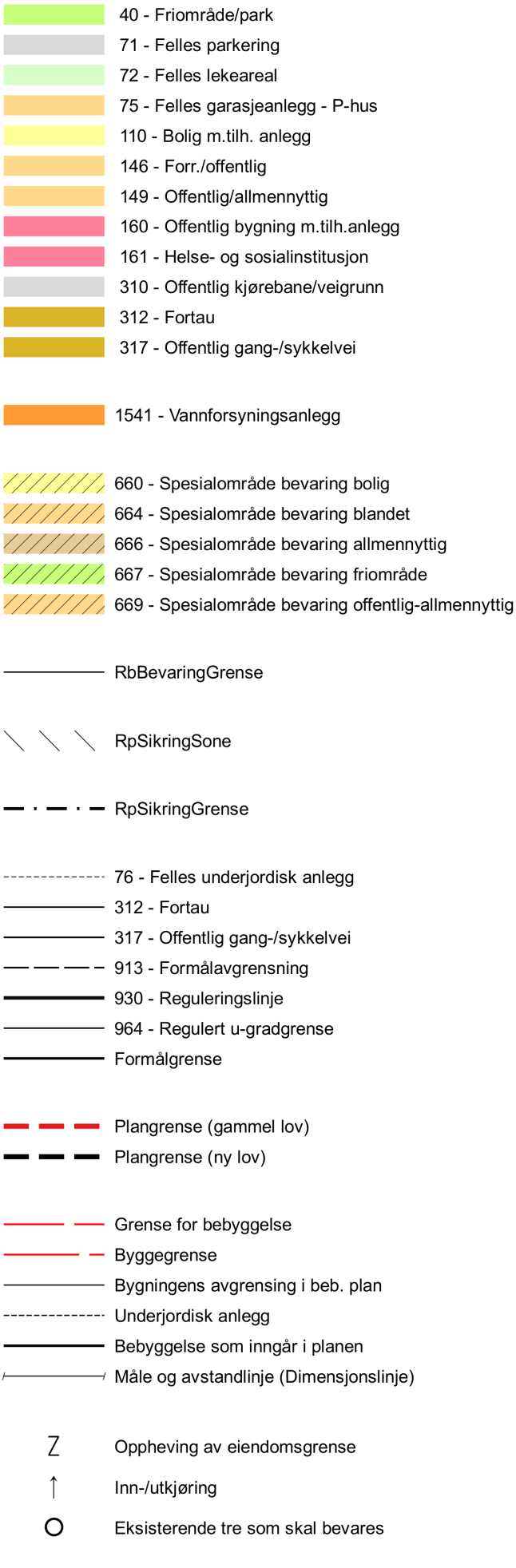
Deres ref.:

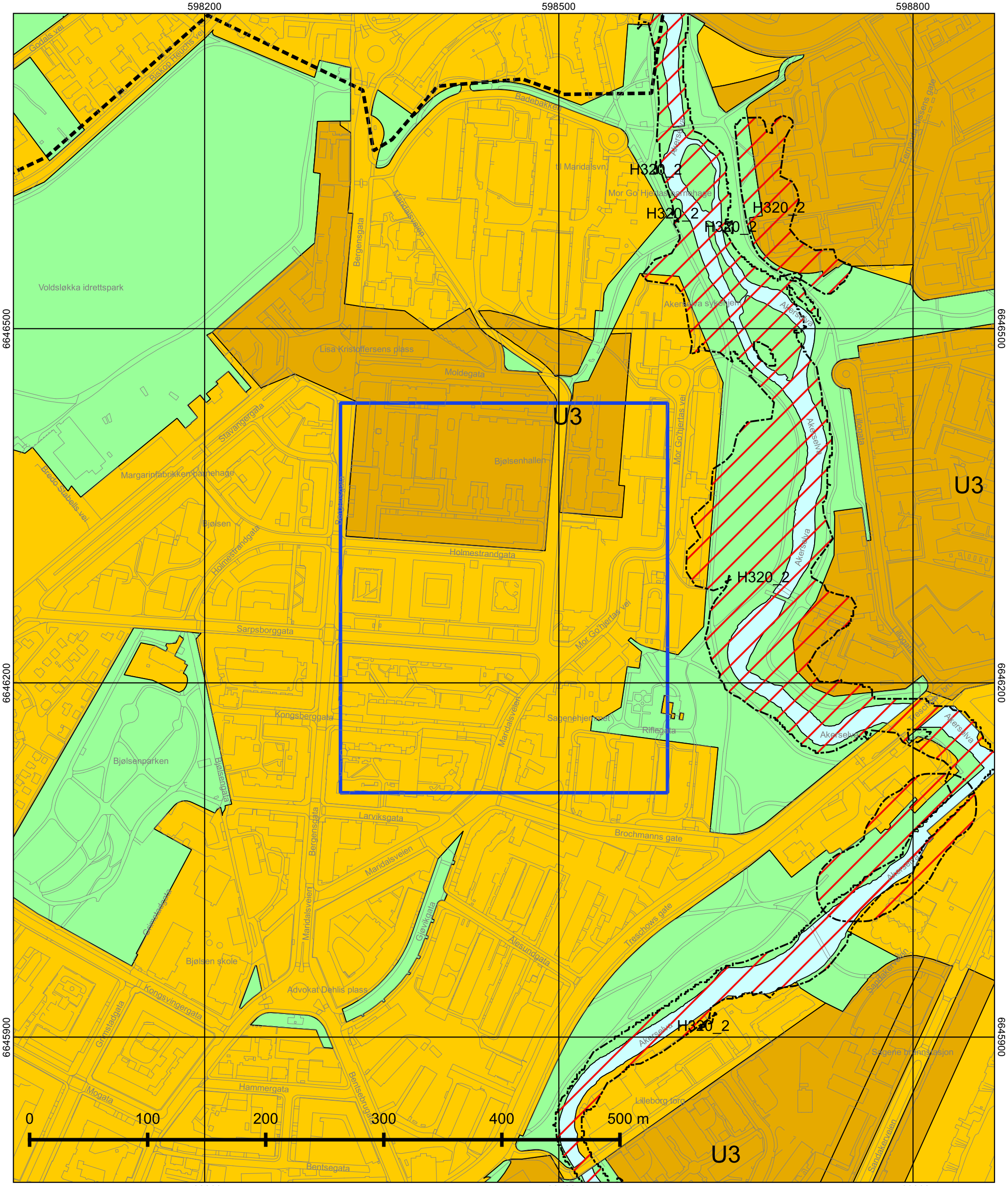
Kommentar:

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: 15.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150928/86523953
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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
HOLMESTRANDGATA 15

Dato: 15.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523953
8901155

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.222 BNR. 170

Vi viser til bestilling av 20251215 for HOLMESTRANDGATA 15.

GNR. 222 BNR. 170

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.02.1915.

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

3668 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

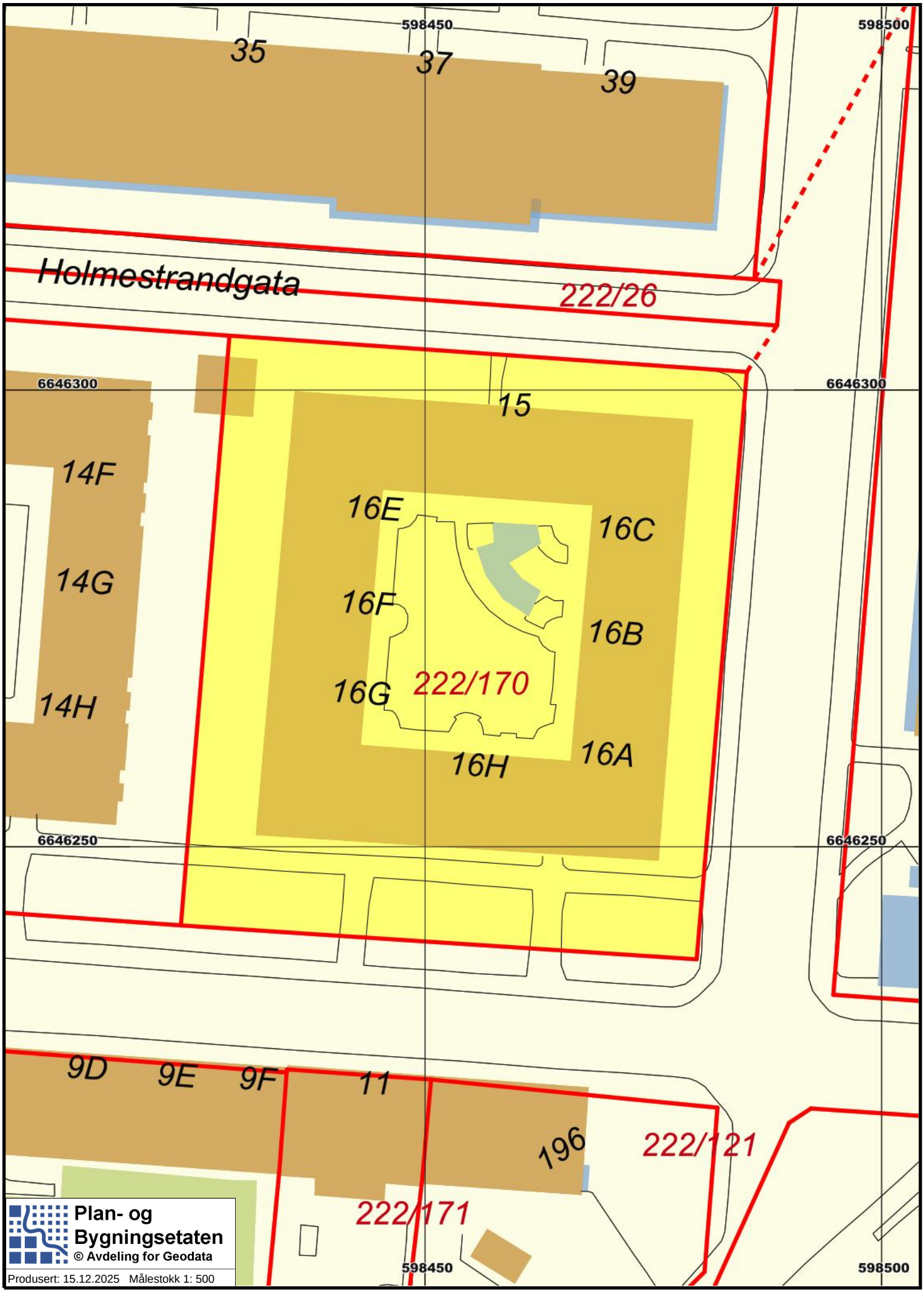
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598450
598500
35
37
39
Holmestrandgata
222/26
6646300
6646300
15
14F
14G
14H
16E
16C
16F
16B
16G
222/170
16H
16A
6646250
6646250
9D
9E
9F
11
196
222/121
222/171
598450
598500
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 15.12.2025 Målestokk 1: 500



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.