NORDVIK

Sandefjordgata 2C

1 soverom | 52 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Sandefjordgata 2C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Vedlegg
62	Andre vedlegg
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.10.2026









Nøkkelinformasjon

Toppleilighet! Lys og romslig 2-roms med østvendt balkong. Gjennomgående planløsning. Internett & fyring/vv ink. IN-lån*

Prisantydning	**4 950 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**5 278 756,-**
Fellesgjeld	**327 666,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 304,-**
BRA-i	**52 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1938**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

SANDEFJORDGATA 2C
Presentert av Sander Ringmann

Velkommen til en romslig og sjarmerende 2-roms med østvendt balkong. Leiligheten fremstår som lys og luftig, og har en attraktiv internbeliggenhet høyt og fritt i byggets 5. etasje. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, mens den hyggelige balkongen gir gode muligheter for å nyte sommerhalvåret. Boligen holder en god standard, og har en praktisk og gjennomgående planløsning med romslige rom. Boligen ligger tilbaketrukket på hyggelige Sagene gangavstand til butikker, kollektivtransport, parker, barer og caféer.

FASILITETER
-Gjennomgående planløsning
-Toppleilighet
-Østvendt balkong på ca. 6 m²
-Opplegg til vaskemaskin
-VV/Fyring inkl.
-Godt med oppbevaringsplass
-IN-ordning på deler av felleslån*

Kjeller
Total BRA: 4 kvm

Tyder








HILMA AF KLINT
















Oslo
Cafés














MUMMI
BEZZERWIZZER
PUZZLE
1000








MERIDA

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0289/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Sandefjordgata 2C, 0464 OSLO
Gnr 221, bnr 179 i Oslo kommune
Andelsnr 43 i Sandefjordg 2 Borettslaget, org.nr. 853445312

Selgere
Simen Bredesen Hørthe
Frøy Hovland Holtbakk

Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)
327 666,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 277 666,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 278 756,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 288 256,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 56 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Bad, Entré, Kjøkken, Soverom, Stue
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 0 kvm. Loftsbod GUA: 3,00 m²
Total BRA: 0 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Innvendige areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 3 m².

Innhold
Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets toppetasje (5. etasje) og består av følgende rom: entré, stue, kjøkken, soverom, bad og et kott.
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 4 m², og en loftsbod med et gulvareal på ca. 3 m².

Standard
ENTRÉ

Her trer du inn i en praktisk og innbydende entré med plass til en liten kommode eller skoskap. Det er plass til oppheng for yttertøy og frasetting av sko. Gjester slippes inn med porttelefon. Fra entréen er det et kott innredet til garderobe.

STUE
Boligen har et lyst og innbydende oppholdsrom med god plass til salong og spisestue. Store vindusflater gir godt med naturlig lys. Rommet er malt i en lys og delikat tone som skaper en lys og luftig atmosfære. Fra stuen er det utgang til balkongen.

BALKONG
Balkongen er ca. 6 kvm og vender mot øst. Her har du plass til en liten sittegruppe. Fra balkongen har du hyggelig utsyn over nabolaget. På sommerhalvåret blir dette en utvidelse av stuen, og er perfekt for å nyte morgenkaffen i solen eller lune ettermiddager utendørs.

KJØKKEN
Et sjarmerende og separat kjøkken med hyggelig spisekrok. Ifølge tidligere salgsoppgave er kjøkkenet et IKEA-kjøkken fra 2007. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og induksjonstopp. Over kokesonen er det ventilator med kullfilter. Videre er det plass til oppvaskmaskin og kjøleskap. Spisekroken har plass til et lite spisebord og stoler, i tillegg til den fastmonterte benkeløsningen. Fra spisekroken har du hyggelig utsyn over bakgården.

SOVEROM
Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er nylig montert en større garderobeløsning av typen IKEA PAX, med skreddersydde oppbevaringsløsninger for klær og tilbehør.

BADEROM
Pent flislagt baderom, pusset opp i regi av borettslaget i 2006. Badet er utstyrt med gulvmontert klosett, servant med servantskap og dusjhjørne med dusjing direkte på flis. Videre har badet behagelig gulvvarme og opplegg til vaskemaskin.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M-TEK AS (I regi av borettslaget) Det har også blitt lagt nye varmekabler og gulvfliser (årstall ukjent).

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Nei.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Nei.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort omfattende arbeid på tak og balkonger i regi av borettslaget i 2023.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Beskriv: Det var fuktskade i foringene rundt vinduet på badet. Foringene er byttet ut, og det har blitt lagt nye enkeltfliser fordi de gamle sprakk under riving av gamle foringer.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Matias Holter Løberg

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

BYGGEMÅTE:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, utvendig forblendet med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

INNVENDIGE BYGNINGSDELER:
- Felles trapper og etasjeskiller i betong.
- Dørtelefonanlegg, felles varmtvannsforsyning og felles varmeanlegg.

VINDUER OG DØRER:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2015. Entrédør i brannklasse B 30 med 40 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2015. Glatte innvendige dører. Dør med glassfelt til kjøkken.

BALKONG:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue. Rekkverk i metall med metallplater.

VVS-INSTALLASJONER:
Ledningsnett for vann i kobber, med varerør utenpå enkelte kobberrør. Åpent ledningsnett i kobber på bad. Avløpsrør i plast og støpejern. Stoppekraner er montert på kjøkken. Leiligheten har felles varmtvannsforsyning og har derfor ikke egen varmtvannsbereder. Friskluft via spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg i kjøkken og vegg i bad. Luftespalte under dør til bad. Kullfilterventilator på kjøkken. Felles varmeanlegg tilknyttet radiatorer i leiligheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet nyere enn 5 år. Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 29.03.2019. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater og automatsikringer, montert i felles trappeoppgang. Varmekabler og stråleovn i bad. Nye varmekabler på bad ble lagt i 2006 av M-TEK AS, i regi av borettslaget. Samsvarserklæring for arbeidet er ikke fremlagt.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for hele anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Anlegget bør kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Har det vært gjennomført el. tilsyn på boligen
Svar: Ja
Løser sikringene ofte ut
Svar: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Svar: Nei
Er det kursfortegnelse
Svar: Ja
Er antall sikringer i samsvar med kursfortegnelsen
Svar: Ja
Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Svar: Samsvarserklæring foreligger ikke på anlegget.

Bygningsdeler som har fått TG2:

VÅTROM
Dokumentasjon bad:
Det er ikke fremvist dokumentasjon som fremkommer i dokumentasjonsoversikten i NS 3600:2025+AC:2026. Badet er fra 2006 (se Dokumentasjon). Det er ikke kjent om tettesjikt/membran eller sluk ble fornyet. Manglende dokumentasjon på bad innebærer at oppbygning og utførelse av våtrommet ikke kan verifiseres. Utførelse av sluk, fallforhold, tettesjikt/membran, gjennomføringer og øvrige våtromsdetaljer kan derfor ikke verifiseres. Forholdet gir økt usikkerhet knyttet til badets utførelse, tekniske tilstand og forventede levetid.

Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger:
Vannlåsen sitter fast. Det er mangelfull tetting rundt avløpsrør med mansjett mot sjakt. Manglende mulighet for rengjøring kan føre til redusert avrenning og tilstopping. Mangelfull tetting rundt avløpsrøret kan medføre at vann og fukt trenger inn i sjakten og omkringliggende konstruksjoner.

Gulv i våtrom:
Iht. kravene som gjaldt da badet ble pusset opp i 2006, skal toppen av membranen ved dørterskelen være minst 25 mm høyere enn slukristen. Høydeforskjellen er målt til mindre enn 25 mm, og kravet er derfor ikke oppfylt. Det er registrert noe svakt fall mot sluket. Gulv med membran eldre enn 15 år vurderes til tilstandsgrad 2 på grunn av alder. Membranen på gulvet er minst 20 år gammel. TG 2 er gitt på grunn av høyde- og fallforhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. Dette er vurdert innenfor toleransekravet og en helhetsvurdering, basert på faglig veileder fra Norsk Byggkeramikkforening. Forholdene skyldes våtrommets alder og utførelsen av gulvet. Alder på membranen medfører økt risiko for redusert tetthet. Mangelfulle fall og høydeforhold kan medføre at vann ikke ledes tilstrekkelig mot sluket og øker risikoen for at vann renner ut av våtrommet.

Vegger i våtrom:
Det er registrert sprekker i enkelte fliser i dusjsonen, samt hulromslyd under enkelte fliser. Det er også registrert noe svertesopp. Badet ble pusset opp i 2006. Vegger med membran eldre enn 15 år vurderes til TG 2 på grunn av alder. TG 2 er gitt på grunn av sprekker, hulromslyd og svertesopp i dusjsonen, samt alder på vanntett sjikt. Sprekker og hulromslyd i fliser kan ha flere

årsaker, blant annet bevegelser i underlaget, ujevnt underlag eller mangelfull heft mellom flis og underlag. Eksakt årsak er ikke nærmere undersøkt. Svertesopp skyldes fuktbelastning i dusjsonen. Membranen er eldre sett i forhold til forventet levetid. Sprekker og hulromslyd kan over tid føre til løse fliser og behov for utbedring. Svertesopp kan utvikle seg videre ved høy fuktbelastning. Membranens alder medfører økt risiko for redusert tetthet og lekkasjer.
Kommentar: Er det registrert bom/løse fliser? Ja, mer enn normal standard.

Sanitærutstyr bad:
Sanitærutstyret er fra 2006. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. Ingen årsak utover normal alders- og bruksslitasje. Ved alder og slitasje kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Fast inventar bad:
Innredningen har fuktskader/svelling. Årsaken til avviket er vannpåkjenning etter dusjing eller søl fra servanten. Konsekvensen av avviket er at innredningen kan få ytterligere skader, slik at den ikke lenger har tiltenkt funksjon.

VARME, VENTILASJON, SANITÆR:
Vann og avløpsrør:
Alderen på røropplegget er ikke kjent. Det er ikke opplyst at røropplegget er fornyet. Røropplegget har passert mer enn halvparten av anbefalt brukstid. TG 2 er gitt på grunn av alder. Det er ikke montert automatisk vannstopper. Det anbefales likevel å etablere dette for å begrense skadeomfanget ved en eventuell lekkasje. Røropplegget har oppnådd en alder hvor slitasje og svekkelser kan forekomme. Eldre rørinstallasjoner medfører risiko for funksjonssvikt, tette rør og lekkasjer som følge av materialtretthet, svikt i skjøter og innvendig korrosjon (rust). Siden anlegget har passert mer enn halvparten av anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.
Kommentar:
Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet? Ja, det er testet og funnet i orden.
Er vanntrykket funksjonstestet? Testet og funnet i orden.

Ventilasjon:
Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med utilstrekkelig luftveksling. Det er registrert svakt trekk i ventilene ved test, og svertesopp på bad. Ventilasjonsløsningen er basert på naturlig oppdrift uten mekanisk avtrekk. Begrenset luftutskifting kan medføre økt fuktbelastning, kondens og dårligere inneklima.
Kommentar:
Hva slags ventilasjon er det i boligen? Naturlig oppdriftsventilasjon.
Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler? Ja, det er testet og funnet noe svakt.

Vannbåren varme:
Alderen på radiatorene er ikke kjent. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Ingen årsak utover normal aldring og aldersslitasje. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

BYGGNINGSDELER GENERELT
Vindu bad:
Samme vindustype som øvrige vinduer i boligen. Ved befaringen 1. oktober 2026 ble det registrert tydelige fuktskader i glattkant nederst ved vinduet og begynnende fuktskader inn mot vinduskarmen, med målt fuktverdi på ca. 22 % i treverket. Punktet hadde da TG 3. Iht. eiers opplysninger og bilder av 26. oktober 2026 er foringene rundt vinduet skiftet ut med nye, og vindusomramningen er flislagt. Arbeidet er utført som vennetjeneste. Vurdering: Eiers bilder viser nye foringer og flislagt vindusomramning uten synlige fuktskader. Utbedringen er ikke kontrollert ved ny befaring, og det er ikke utført fuktmåling etter utbedringen. Det er ikke kjent om det er etablert tettesjikt under flisene i vindusomramningen.

Vinduet står fortsatt i våtsonen, mindre enn 1 meter fra dusj, og karm og ramme i tre er fortsatt utsatt for vannpåkjenning. TG 2 er gitt på grunn av vindu i våtsone og utbedring som ikke er kontrollert. Vinduet står i våtsonen og får vannpåkjenning fra dusjen. Fortsatt vannpåkjenning kan gi nye fuktskader og råte i vindu og omkringliggende konstruksjoner. Eventuelle skjulte skader etter tidligere fukt kan være uoppdaget.
Kommentar:
Er det synlig råte i vinduer? Ved befaringen: ja, i vinduet på bad. Utbedret etter befaringen iht. eiers dokumentasjon.

Kjøkkeninnredning:
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og vesentlig slitasje på innredningen. Alderen på innredningen er ikke kjent. Innredningen er av eldre dato og har vesentlig slitasje. Det er ikke vurdert som risiko for større konsekvenser av forholdet.
Kommentar:
Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert? Ikke kjent.
Hvilken produsent er kjøkkenet? Ikke kjent.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Det er ikke avdekket avvik med TG3.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Hulltaking bad:
Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Helse, miljø og sikkerhet:
Leiligheten ligger i 5. etasje. Rekkverkshøyde på balkong er målt til ca. 90 cm. Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav i TEK17 § 12-17 (minimum 1,0 m). Rekkverket samsvarer med kravene på tidspunktet for oppføring av bygningen, og det er ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden til dagens krav.

Rømningsvei fra leiligheten er via felles trapperom.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lampen over stuebord (lampen byttes ut til overtakelse)
-Oppheng til støvsuger på soverom

Følgende følger med:
-Oppvaskmaskin
- Kjøleskap
- Gardinstang på soverom og stue

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme tilknyttet fellesanlegg
- Varmekabler på baderom

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 304,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale månedlige felleskostnader pr. 30.09.2026 utgjør: 6 303,82,-
Herav:
Lån nr: 9820736750; IN lån 1 - Akonto renter: 470,02,-
Lån nr: 9820736750; IN lån 1 - Akonto avdrag: 582,56,-
Felleskostnader: 3 911,24,-
Trappevask: 180,00,-
Oppvarming: 971,00,-
Internett: 189,00,-

Felleskostnadene inkluderer oppvarming, internett, trappevask, felles bygningsforsikring, nedbetaling av fellesgjeld og rentekostnader.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Ved innfrielse av IN-lånet blir felleskostnadene redusert fra 6 303,82,- til ca. 5 251,24,-

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Innboforsikring

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 351 610,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 5 406 441,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har en kollektiv avtale med Telia for leveranse av TV/internett. Internett er inkludert i felleskostnadene. Kabel-TV må andelseier tegne selv.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget Sandefjordgata 2 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Andelene skal være på kroner; 100,-.
Borettslaget består av 74 andelsleiligheter
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS

Telia er sameiets leverandør av internett. Kabel-tv må evt. tegnes av beboer selv.

Styrets e-post: sandefjordgt2@styrerommet.no
IN-ordning: Ja.

Felles bygningsforsikring i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88358818, er inkludert i fellesutgiftene. Innboforsikring må ordnes av den enkelte. Denne vil variere ut ifra leverandør og individuelle avtaler.

Utdrag fra årsmøte for 2026 :
- Innhente tilbud å planlegge gjennomføring ift maling av alle trapper.
- Styret tar ansvar for gjennomføring og oppfølging. Sparer mye ift å bruke noen eksterne på det.
- Gjennomført Hms runde på bygget. Finne avvik og fått utbedret de.
- Gjennomført el kontroll og utbedret alle avvik.
- Satte jobben ut på anbud og sparte mye penger på det.
- Jobbet med tilstands rapporten ift å lukke avvik og gjøre utbedringer.
- Befaring og klipping av tuja hekk.
- Årlig kontroll av brann anlegg.
- Følge opp løpende avtaler.
- Reforhandle alle løpende avtaler.
- Gjennomføre vårdugnad.
- Svare opp henvendelser på Vibbo fra beboerne fortløpende og håndtere de
- Ivareta alle nye beboere.
- Mye jobb pga innbrudd og følge opp jobben i etterkant av det.
- Inngått nye avtale med vaktmester ift ukentlig runde og klipping av gress/luking for 2026.
- Drift av Vaskeri
- Utleie av Boder
- Gjennomført 11 styremøter

Borettslagets neste større vedlikeholdsprosjekt er utskiftning/oppgradering av radiatorer i bygget. Pr. d.d. er det ikke planlagt når dette vil bli gjennomført. Styrets plan er å prioritere dette når økonomien i borettslaget tillater det.

Styret opplyser følgende i e-post til megler 20.10.2026:
Er det noen pågående/planlagte prosjekter i sameiet?
"Nei"

Er det planlagt noen nye låneopptak? Hvis ja, hva er det i forbindelse med.
"Nei"

Er det planlagt økning i fellesgjeld og felleskostnader? Hvis ja, hva er årsaken til det?
"Nei"

Hvordan praktiserer dyreholdet i borettslaget? Ser dere har restriksjoner i husordensreglene.
"Må søkes og avklares med beboere i oppgang. Er en formalitet "

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 327 666,-pr. 30.09.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207367508
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,39%
Restsaldo 6 330 396,00
Andel av restsaldo: 104 070,58
Innfrielsesdato: 30.08.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207820717
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,39%
Restsaldo 3 277 863,00
Andel av restsaldo: 47 779,73
Innfrielsesdato: 30.09.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208137069
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,39%
Restsaldo 11 970 464,00
Andel av restsaldo: 175 815,85
Innfrielsesdato: 30.06.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Sikringsordningen beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207367508
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,39%
Restsaldo 6 330 396,00
Andel av restsaldo: 104 070,58
Innfrielsesdato: 30.08.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207820717
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,39%
Restsaldo 3 277 863,00
Andel av restsaldo: 47 779,73
Innfrielsesdato: 30.09.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208137069
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,39%
Restsaldo 11 970 464,00
Andel av restsaldo: 175 815,85
Innfrielsesdato: 30.06.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har avtale om IN-ordning på et av felleslånene, med lånenummer: 98207367508. IN-ordning innebærer at det er mulighet for individuell nedbetaling av av andel fellesgjeld. Lånet er mulig å løse inn to ganger i året (01.03 og 01.09). Innbetaling må være på konto senest 20 dager før forfall.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 104 064,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sum driftsinntekter for 2025: 5 157 951,-
Sum driftskostnader for 2025: 3 490 680,-
Årsresultat for 2025: 505 002,-

Komplett regnskap og budsjett ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Hundehold er ikke tillatt. Førerhunder for blinde er unntatt dette. Innekatter og øvrige husdyr kan tillates, men for alle husdyr gjelder at disse ikke skal være til sjenanse. Styret skal orienteres om alt husdyrhold.

Selger opplyser at det er flere med hund i borettslaget, og at dyrehold kan tillates etter søknad.

Styret opplyser følgende om dyrehold i e-post til megler 20.10.2026:
"Må søkes og avklares med beboere i oppgang. Er en formalitet"

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 8358818

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 051 kvm (Festetomt)
Tomten er festetomt. Bortfester er Oslo kommune. Festekontrakten løper til 14. august 2069. Siste regulering var 15. august 1999. Oslo kommune har heller ikke forkjøpsrett ved overdragelser.

Årlig festeavgift er kr 122 412 og gjelder for Borettslaget Sandefjordgata 2 i sin helhet. Festeavgiften betales forskuddsvis 2 ganger per år.

Borettslaget har fått varsel om regulering av festeavgift fra 1. januar 2027. Konsumprisindeksen fra august 1999 vil bli benyttet ved regulering. Ny festeavgift ser foreløpig ut til å bli ca.
kr 245 000. Endringen i konsumprisindeksen per januar 2027 vil imidlertid ikke være kjent før 10. februar 2027. Fester vil bli informert om den nøyaktige festeavgiften etter det.

Festekontrakten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Tomten er pent opparbeidet med interne veier, plen og beplantning.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 122 412,- pr. år

Adkomst
Adkomst fra både Mogata og Hortensgata. Bygningen ligger langs Sandefjordgata. Det er ikke heis i bygningen.

Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt ved oppsatte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Sagene – en av Oslos mest sjarmerende bydeler
Sagene er en av Oslos mest populære og karakteristiske bydeler, kjent for sin unike kombinasjon av historisk sjarm, grønne omgivelser og et levende byliv. Her bor du i et hyggelig nabolag med kort vei til alt du trenger i hverdagen, samtidig som sentrum kun er en kort sykkel- eller trikketur unna.

Området byr på et bredt utvalg av populære kaféer, restauranter og lokale butikker. Langs Sagene og Torshov finner du hyggelige møteplasser som Mysterud Bar, Folkvang, Kaffebrenneriet og flere spennende spisesteder. Dagligvarehandelen er enkel med blant annet Coop Mega, Rema 1000 og Kiwi i nærområdet. Et bugnede utvalg av matvarer fra hele verden finner du på Sagene Torg og Sagene Frukt og Grønt.

For den aktive ligger Akerselva kun få minutter unna, med vakre tur- og løpestier som strekker seg gjennom byen. I tillegg har du flotte grøntområder som Myraløkka, Bjølsenparken, Torshovdalen og Voldsløkka – perfekte for både trening, piknik og rolige søndagsturer.

Sagene er også et svært familievennlig område med flere barnehager, skoler og gode fritidstilbud. Området har et rikt kulturtilbud med blant annet Sagene Folkebad, Riksscenen og den populære Sagene sommerfestival.

Kollektivtilbudet er meget godt, med flere buss- og trikkelinjer som gir rask forbindelse til sentrum, Majorstuen, Nydalen og resten av byen. For syklister er det gode sykkelveier, og sentrum nås på rundt 15 minutter.

Sagene er et område mange forelsker seg i – en perfekt kombinasjon av historisk atmosfære, urbane kvaliteter og nærhet til naturen.

Bebyggelse
Områdets bebyggelse består hovedsakelig av nyere og eldre blokkbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Fra Sandefjordgata 2C er få minutter gange til offentlig kommunikasjon. Fra Sagene passerer buss 20 (Galgeberg - Skøyen), 37 (Helsfyr - Nydalen T), 34 (Ekeberg hageby - Tåsen), 54 (Kjelsås stasjon - Kværnerbyen) og Flybussen.

Skoler og barnehager
Nærliggende barnehager:
- Dronning Louises barnehage
- Voldsløkka barnehage
- Pontoppidans barnehage

Nærliggende høyskoler:
- Handelshøyskolen BI

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 15.07.1936. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for følgende arbeid:
Installasjon av brannalarmanlegg, datert 20.11.2019.
Rehabilitering av 75 våtrom, datert 22.09.2006.
Utskiftning av vinduer, datert 10.11.1982.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens planløsning.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boliger. Området er for øvrig regulert til boliger, friområde, gravlund, offentlig bygning, kiosk og barnehage.
Reguleringsplan: S-2255
Kommunedelplan: KDP-17

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker:
Saksnummer: 202554777. Uelands gate fra Stavanger gate - Evald Ryghs gate - Bestilling av oppstartsmøte - Kollektiv, sykkel og overvannstiltak

Pågående byggesaker:
Saksnummer: 202523056. Mogata 6 E - bruksendring fra butikk til dagligvare og take-away pizzeria. Siste dok: 19.05.2026. Det har blitt søkt om bruksendring fra butikk til dagligvare og take-away pizzeria. Sandefjordgata borettslag har i brev til plan og bygningsetaten motstridet omgjøringen da det planlegges drift av serveringssted med alkoholservering og ikke bare take-away/dagligvare. Saken er under behandling. Pizzeriaen og klageren er ikke en del av Sandefjordgata 2 borettslag som leiligheten ligger i.

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

301/221/179:
27.04.1939 - Dokumentnr: 302205 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 4,485
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår - feste
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: 96338
Festetid fra 15.8.89
Pant for forfalt festeavgift
Med flere bestemmelser
Gml. bestemmelser utgår

27.04.1939 - Dokumentnr: 302205 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

27.04.1939 - Dokumentnr: 302205 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 4,485
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår - feste
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: 96338
Festetid fra 15.8.89
Pant for forfalt festeavgift
Med flere bestemmelser
Gml. bestemmelser utgår

20.11.1939 - Dokumentnr: 306488 - Best. om vann/kloakkledn.

04.03.1939 - Dokumentnr: 301237 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:221 Bnr:57

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person

som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og

mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt ink. factoring kr. 10 500,-
Interiørveiledning inkl. kr. 2 300,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-
Interiørveiledning med stylist: Linda Elmin kr. 2 300,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 126 900,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig

vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. oktober 2026

Ansvarlig megler
Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45251612

Megler
Sander Ringmann, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95426789

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Sandefjordgata 2C

Nabolaget Nordre Sagene - vurdert av 132 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	413 elever, 20 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ...	281 elever, 17 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	276 elever, 21 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	570 elever, 36 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Nydalen videregående skole	960 elever	20 min 🚶 1.6 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	20 min 🚶 1.8 km

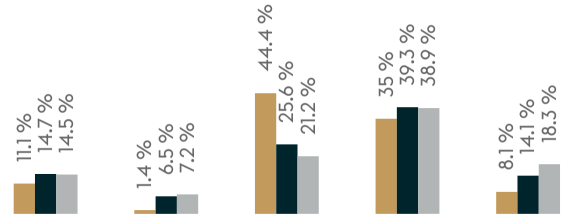
Offentlig transport

Voldsløkka	Linje 34	2 min 🚶 0.2 km
Torshov i Vogts gate	Linje 11, 12, 18	13 min 🚶 1.1 km
Nydalen	Linje 4, 5	19 min 🚶 1.5 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	6 min 🚗 2.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 3.8 km

Barnehager

Dronning Louises barnehage (1-...	30 barn	2 min 🚶 0.2 km
Voldsløkka barnehage (1-5 år)	41 barn	4 min 🚶 0.3 km
Pontoppidans barnehage (0-5 år...	33 barn	6 min 🚶 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Sagene	1 314	823
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Buss
- Sykkel

Sport

Tåsen Hageby Vel, basketbane/s...	5 min
Bjølsenparken basketbane	5 min
SATS Sagene	6 min
Myrens Sportssenter	12 min

«Et koselig nabolag med mye personlighet!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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 2026

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. okt. 2026

Oppdragsnummer
29-0289/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandefjordgata 2C, 0464 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Simen Bredesen Hørthe, Frøy Hovland Holtbakk

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. mai 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M-TEK AS (I regi av borettslaget) Det har også blitt lagt nye varmekabler og gulvfliser (årstall ukjent)

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort omfattende arbeid på tak og balkonger i regi av borettslaget i 2023.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Det var fuktskade i foringene rundt vinduet på badet. Foringene er byttet ut, og det har blitt lagt nye enkeltfliser fordi de gamle sprakk under riving av gamle foringer.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0289/26

Tyder

Tilstandsrapport

Sandefjordgata 2C, 0464 Oslo

Befaringsdato:	Torsdag 1. oktober 2026
Utskriftsdato:	Onsdag 7. oktober 2026
Referanse:	14394

Innholdsfortegnelse

Innhold	Side
Rapporten	Side 3
Oppsummering avvik	Side 4
Oppgraderinger	Side 5
Konklusjon, referansenivå og mandat	Side 6
Beskrivelse av tilstandsgrader (TG)	Side 7
Arealer	Side 8
Befaring og eiendomsopplysninger	Side 10
Våtrom (bad og vaskerom)	Side 11
Tekniske anlegg	Side 13
Bygningsdeler generelt	Side 15
Felles bygningsdeler	Side 18
Helse, miljø og sikkerhet	Side 19
Andre forhold uten tilstandsvurdering	Side 19
Kilder og vedlegg	Side 20
Forutsetninger	Side 21

Sidetallene er klikkbare. Oppsummeringen av avvik har tilsvarende lenker til den enkelte bygningsdel.

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Matias H. Løberg
Matias Løberg
Takstmann · befaring 1. oktober 2026

Benjamin Stjernstedt
Takstmann · befaring 1. oktober 2026

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra vurdering	TG 2
Dokumentasjon bad Våtrom – Bad	Dokumentasjon tilfredsstiller ikke kravene angitt for TG 0 i NS 3600:2025+AC:2026, og det er derfor gitt TG 2.	Side 11
Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Våtrom – Bad	Vannlåsen i sluket under servant lar seg ikke ta opp for rengjøring og vedlikehold. Avløpsrør med mansjett i vegg mot sjakt er ikke tilstrekkelig tettet. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	Side 11
Gulv i våtrom Våtrom – Bad	Iht. kravene som gjaldt da badet ble pusset opp i 2006, skal toppen av membranen ved dørterskelen være minst 25 mm høyere enn slukristen. Høydeforskjellen er målt til mindre enn 25 mm, og kravet er derfor ikke oppfylt. Det er ...	Side 11
Vegger i våtrom Våtrom – Bad	Det er registrert sprekker i enkelte fliser i dusjsonen, samt hulromslyd under enkelte fliser. Det er også registrert noe svertesopp. Badet ble pusset opp i 2006. Vegger med membran eldre enn 15 år vurderes til TG 2 på grunn ...	Side 12
Sanitærutstyr bad Våtrom – Bad	Sanitærutstyret er fra 2006. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 12
Fast inventar bad Våtrom – Bad	Innredningen har fuktskader/svelling.	Side 13
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	Alderen på røropplegget er ikke kjent. Det er ikke opplyst at røropplegget er fornyet. Røropplegget har passert mer enn halvparten av anbefalt brukstid. TG 2 er gitt på grunn av alder. Det er ikke montert automatisk ...	Side 14
Ventilasjon Tekniske anlegg	Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. ...	Side 14
Vannbåren varme Tekniske anlegg	Alderen på radiatorene er ikke kjent. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg.	Side 15
Vindu – bad Bygningsdeler generelt	Eiers bilder viser nye foringer og flislagt vindusomramning uten synlige fuktskader. Utbedringen er ikke kontrollert ved ny befaring, og det er ikke utført fuktmåling etter utbedringen. Det er ikke kjent om det er etablert ...	Side 15
Kjøkkeninnredning Bygningsdeler generelt	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og vesentlig slitasje på innredningen. Alderen på innredningen er ikke kjent.	Side 17

Element	Utdrag fra vurdering	TG IU
Hulltaking bad Våtrom – Bad	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.	Side 13

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, større vedlikehold, påbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i gjeldende byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Opplysningene er gitt av eier.

Årstall	Oppgradering
2015	Vinduer og balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2015.
2006	Bad pusset opp med nye varmekabler og gulvfliser, utført av M-TEK AS i regi av borettslaget. Det er ikke kjent om membran/sluk ble fornyet.

Konklusjon

Andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft.
Leilighet i 5. etasje med balkong.

Leilighet med normal standard. Enkelte bygningsdeler bærer preg av alder og slitasje.
For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1938, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder AS har fått i oppdrag av eier Simen Bredesen Hørthe og Frøy Hovland Holtbakk å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunner ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		4			
5. etasje	52			6	
Loft					3
Sum	**52**	**4**	**0**	**6**	**3**
Sum totalt BRA (BRA-i + BRA-e + BRA-b)	**56**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
5. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Soverom, Stue		
Loft		Loftsbod (ikke måleverdig, kun GUA)	

Kommentar til arealer:
Innvendige areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 3 m².

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Simen Bredesen Hørthe
Takstmenn:	Matias Løberg, Benjamin Stjernstedt
Tilstede:	Benjamin Stjernstedt Frøy Hovland Holtbakk Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet
Etasje:	5. etasje

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 221 Bnr: 179
Tomteareal:	3 051,7 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Simen Bredesen Hørthe og Frøy Hovland Holtbakk
Eierform:	Andel
Andelsnummer:	43
Borettslag:	Borettslaget Sandefjordgt 2
Organisasjonsnummer:	853445312

Boligblokk – byggeår 1938

Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade.
Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.
Det foretas ikke hulltaking i våtrom som er nyere enn fem år, forutsatt at det foreligger dokumentasjon på utførelsen av arbeidene.

Bad

Bad - Dokumentasjon bad — TG 2

Beskrivelse:	Det er ikke fremvist dokumentasjon som fremkommer i dokumentasjonsoversikten i NS 3600:2025+AC:2026. Badet er fra 2006 (se Dokumentasjon). Det er ikke kjent om tettesjikt/membran eller sluk ble fornyet.
Vurdering:	Dokumentasjon tilfredsstiller ikke kravene angitt for TG 0 i NS 3600:2025+AC:2026, og det er derfor gitt TG 2.
Årsak:	Dokumentasjon er ikke fremvist.
Konsekvens:	Manglende dokumentasjon på bad innebærer at oppbygning og utførelse av våtrommet ikke kan verifiseres. Utførelse av sluk, fallforhold, tettesjikt/membran, gjennomføringer og øvrige våtromsdetaljer kan derfor ikke verifiseres. Forholdet gir økt usikkerhet knyttet til badets utførelse, tekniske tilstand og forventede levetid.

Bad - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger — TG 2

Beskrivelse:	Sluk i plast under servant. Hjelpesluk i plast i dusjsone. Avløpsrør via sjakt.
Vurdering:	Vannlåsen i sluket under servant lar seg ikke ta opp for rengjøring og vedlikehold. Avløpsrør med mansjett i vegg mot sjakt er ikke tilstrekkelig tettet. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Årsak:	Vannlåsen sitter fast. Det er mangelfull tetting rundt avløpsrør med mansjett mot sjakt.
Konsekvens:	Manglende mulighet for rengjøring kan føre til redusert avrenning og tilstopping. Mangelfull tetting rundt avløpsrøret kan medføre at vann og fukt trenger inn i sjakten og omkringliggende konstruksjoner.

Bad - Gulv i våtrom — TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Vurdering:	Iht. kravene som gjaldt da badet ble pusset opp i 2006, skal toppen av membranen ved dørterskelen være minst 25 mm høyere enn slukristen. Høydeforskjellen er målt til mindre enn 25 mm, og kravet er derfor ikke oppfylt. Det er registrert noe svakt fall mot sluket. Gulv med membran eldre enn 15 år vurderes til tilstandsgrad 2 på grunn av alder. Membranen på gulvet er minst 20 år gammel. TG 2 er gitt på grunn av høyde- og fallforhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. Dette er vurdert innenfor toleransekravet og en helhetsvurdering, basert på faglig veileder fra Norsk Byggkeramikkforening.
Årsak:	Forholdene skyldes våtrommets alder og utførelsen av gulvet.
Konsekvens:	Alder på membranen medfører økt risiko for redusert tetthet. Mangelfulle fall og høydeforhold kan medføre at vann ikke ledes tilstrekkelig mot sluket og øker risikoen for at vann renner ut av våtrommet.

Bad - Vegger i våtrom

TG 2

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.
Vurdering:	Det er registrert sprekker i enkelte fliser i dusjsonen, samt hulromslyd under enkelte fliser. Det er også registrert noe svertesopp. Badet ble pusset opp i 2006. Vegger med membran eldre enn 15 år vurderes til TG 2 på grunn av alder. TG 2 er gitt på grunn av sprekker, hulromslyd og svertesopp i dusjsonen, samt alder på vanntett sjikt.
Årsak:	Sprekker og hulromslyd i fliser kan ha flere årsaker, blant annet bevegelser i underlaget, ujevnt underlag eller mangelfull heft mellom flis og underlag. Eksakt årsak er ikke nærmere undersøkt. Svertesopp skyldes fuktbelastning i dusjsonen. Membranen er eldre sett i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Sprekker og hulromslyd kan over tid føre til løse fliser og behov for utbedring. Svertesopp kan utvikle seg videre ved høy fuktbelastning. Membranens alder medfører økt risiko for redusert tetthet og lekkasjer.

Er det registrert bom/løse fliser
Ja, mer enn normal standard.

Bad - Sanitærutstyr bad

TG 2

Beskrivelse:	Dusj med innfellbar dør i herdet glass, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering:	Sanitærutstyret er fra 2006. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normal alders- og bruksslitasje.

Konsekvens:	Ved alder og slitasje kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Bad - Fast inventar bad

TG 2

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Vurdering:	Innredningen har fuktskader/svelling.
Årsak:	Årsaken til avviket er vannpåkjenning etter dusjing eller søl fra servanten.
Konsekvens:	Konsekvensen av avviket er at innredningen kan få ytterligere skader, slik at den ikke lenger har tiltenkt funksjon.

Bad - Hulltaking bad

TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet nyere enn 5 år. Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 29.03.2019. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater og automatsikringer, montert i felles trappeoppgang. Varmekabler og stråleovn i bad. Nye varmekabler på bad ble lagt i 2006 av M-TEK AS, i regi av borettslaget. Samsvarserklæring for arbeidet er ikke fremlagt.
Vurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for hele anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Anlegget bør kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Har det vært gjennomført el. tilsyn på boligen
Ja

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger ikke på anlegget.

Varme, ventilasjon, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjon, sanitær - Vann- og avløpsrør

TG 2

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i kobber, med varerør utenpå enkelte kobberrør. Åpent ledningsnett i kobber på bad. Avløpsrør i plast og støpejern. Stoppekraner er montert på kjøkken. Leiligheten har felles varmtvannsforsyning og har derfor ikke egen varmtvannsbereder.
Vurdering:	Alderen på røropplegget er ikke kjent. Det er ikke opplyst at røropplegget er fornyet. Røropplegget har passert mer enn halvparten av anbefalt brukstid. TG 2 er gitt på grunn av alder. Det er ikke montert automatisk vannstopper. Det anbefales likevel å etablere dette for å begrense skadeomfanget ved en eventuell lekkasje.
Årsak:	Røropplegget har oppnådd en alder hvor slitasje og svekkelser kan forekomme.
Konsekvens:	Eldre rørinstallasjoner medfører risiko for funksjonssvikt, tette rør og lekkasjer som følge av materialtretthet, svikt i skjøter og innvendig korrosjon (rust). Siden anlegget har passert mer enn halvparten av anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet?
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjon, sanitær - Ventilasjon

TG 2

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg i kjøkken og vegg i bad. Luftespalte under dør til bad. Kullfilterventilator på kjøkken.
Vurdering:	Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med utilstrekkelig luftveksling. Det er registrert svakt trekk i ventilene ved test, og svertesopp på bad.
Årsak:	Ventilasjonsløsningen er basert på naturlig oppdrift uten mekanisk avtrekk.
Konsekvens:	Begrenset luftutskifting kan medføre økt fuktbelastning, kondens og dårligere inneklima.

Hva slags ventilasjon er det i boligen?
Naturlig oppdriftsventilasjon

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler?
Ja, det er testet og funnet noe svakt

Varme, ventilasjon, sanitær - Vannbåren varme

TG 2

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse:	Felles varmeanlegg tilknyttet radiatorer i leiligheten.
Vurdering:	Alderen på radiatorene er ikke kjent. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring og aldersslitasje.
Konsekvens:	Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom, samt vedlikehold som maling og generelt vedlikehold av overflatebehandlingen.

Vinduer og ytterdører - Vinduer

TG 1

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2015.

Er det like vinduer i hele boligen?
Ja

Er vinduene funksjonstestet under befaringen?
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert?
Nei

Vinduer og ytterdører - Vindu – bad

TG 2

Beskrivelse:	Samme vindustype som øvrige vinduer i boligen. Ved befaringen 1. oktober 2026 ble det registrert tydelige fuktskader i glattkant nederst ved vinduet og begynnende fuktskader inn mot vinduskarmen, med målt fuktverdi på ca. 22 % i treverket. Punktet hadde da TG 3. Iht. eiers opplysninger og bilder av 26. oktober 2026 er foringene rundt vinduet skiftet ut med nye, og vindusomramningen er flislagt. Arbeidet er utført som vennetjeneste.
Vurdering:	Eiers bilder viser nye foringer og flislagt vindusomramning uten synlige fuktskader. Utbedringen er ikke kontrollert ved ny befaring, og det er ikke utført fuktmåling etter utbedringen. Det er ikke kjent om det er etablert tettesjikt under flisene i vindusomramningen. Vinduet står fortsatt i våtsonen, mindre enn 1 meter fra dusj, og karm og ramme i tre er fortsatt utsatt for vannpåkjenning. TG 2 er gitt på grunn av vindu i våtsone og utbedring som ikke er kontrollert.
Årsak:	Vinduet står i våtsonen og får vannpåkjenning fra dusjen.
Konsekvens:	Fortsatt vannpåkjenning kan gi nye fuktskader og råte i vindu og omkringliggende konstruksjoner. Eventuelle skjulte skader etter tidligere fukt kan være uoppdaget.

Er det synlig råte i vinduer?
Ved befaringen: ja, i vinduet på bad. Utbedret etter befaringen iht. eiers dokumentasjon.

Vinduer og ytterdører - Ytterdør

TG 1

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B 30 med 40 desibel lydmotstand.

Er dørene funksjonstestet under befaringen?
Ja

Vinduer og ytterdører - Balkongdør

TG 1

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2015. Iht. eiers opplysninger og bilde av 26. oktober 2026 er den ødelagte firkantpinnen i dørvrideren skiftet, og døren kan åpnes, lukkes og låses fra begge sider.
Vurdering:	Ved befaringen var balkongdøren vanskelig å lukke og låse, og dørhåndtaket var løst. Feilen er utbedret iht. eiers dokumentasjon. Utbedringen er ikke kontrollert ved ny befaring. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering av overflater og rekkverk slik de fremstår fra leiligheten. Selve konstruksjonen er borettslagets ansvar og er ikke vurdert. Rekkverkshøyde er omtalt under Helse, miljø og sikkerhet.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue. Rekkverk i metall med metallplater.
Vurdering:	Rekkverkshøyde er omtalt under Helse, miljø og sikkerhet.

Overflater - Gulv

TG 1

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med laminat.
Vurdering:	Det er registrert enkelte merker i gulvet på kjøkken, samt noe åpning i enkelte lengdeskjøter. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater. Strietapet.
Vurdering:	Det er registrert enkelte merker og riper, samt noe generell bruksslitasje på veggoverflatene. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater.

Himlingshøyde målt under befaringen
2,68 m.

Kjøkkeninnredning

TG 2

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Glassplater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og vesentlig slitasje på innredningen. Alderen på innredningen er ikke kjent.
Årsak:	Innredningen er av eldre dato og har vesentlig slitasje.
Konsekvens:	Det er ikke vurdert som risiko for større konsekvenser av forholdet.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert?
Ikke kjent.

Hvilken produsent er kjøkkenet?
Ikke kjent.

Kjøkkeninnredning - Hvitevarer kjøkken

Beskrivelse:	Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen, og det er tatt stikkprøver i enkelte rom. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue, kjøkken, entré og soverom.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører. Dør med glassfelt til kjøkken.
Vurdering:	Det er registrert enkelte merker og riper på dørene. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Åpen garderobeløsning med garderobestang og oppbevaringsplass.

Felles bygningsdeler

Felles bygningsdeler

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og felles varmeanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:	Grunnmur i betong. Yttervegger i betongkonstruksjon, utvendig forblendet med teglstein. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Felles trapper og etasjeskiller i betong. Dørtelefonanlegg, felles varmtvannsforsyning og felles varmeanlegg. Det er ikke kjent om det foreligger vedlikeholdsplan.

Helse, miljø og sikkerhet

Helse, miljø og sikkerhet

Etter NS 3600:2025+AC:2026 skal forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet, jf. forskrift til avhendingslova § 2-21. Rekkverkshøyder og åpenbare ulovligheter er opplysningspunkter som ikke gis egen tilstandsgrad; de er vurdert mot gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17) på befaringstidspunktet, uten at forskriften har tilbakevirkende kraft.

Beskrivelse:	Leiligheten ligger i 5. etasje. Rekkverkshøyde på balkong er målt til ca. 90 cm. Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav i TEK17 § 12-17 (minimum 1,0 m). Rekkverket samsvarer med kravene på tidspunktet for oppføring av bygningen, og det er ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden til dagens krav. Rømningsvei fra leiligheten er via felles trapperom.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Dokumentasjon

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

Beskrivelse:	Iht. eiers egenerklæring av 1. oktober 2026 er det ikke oppgitt arbeider utført på boligen de siste fem årene. Badet ble pusset opp i 2006 av M-TEK AS, i regi av borettslaget, med nye varmekabler og gulvfliser. Egenerklæringen oppgir 2016, men dette er korrigert av eier. Dokumentasjon på arbeidet er ikke fremlagt.

Lovlighet

Beskrivelse:	Det er innhentet godkjente tegninger. Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger delvis innenfor registrerte rød og gul støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Opplysningene fra støykartet er innhentet på befaringsdagen. Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår. Før 1949 – ofte svært mye dårligere enn boliger bygget etter 1997.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier		Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Godkjente plantegninger	29-09-2026	Godkjente plantegninger er innhentet via saksinnsyn Oslo.	
Egenerklæring	01-10-2026	Eiers egenerklæring er mottatt via e-post.	
El. tilsyn	29-03-2019	Utført.	
Kommuneplanens temakart T1 Støy	01-10-2026	Oslo kommune. Innhentet på befaringsdagen.	

Forutsetninger

Tilstandsrapport

RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

Rapporten kan ha enkelte avvik fra NS 3600:2025+AC:2026. Ved motstrid mellom NS 3600 og forskriften er forskriften lagt til grunn.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak og konsekvens hvor det er satt TG 2 eller TG 3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025+AC:2026, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025+AC:2026. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025+AC:2026. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025+AC:2026, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-6. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

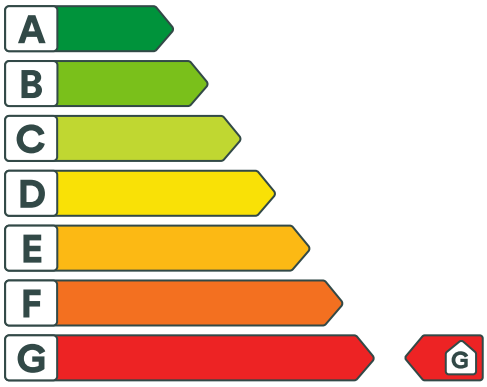
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025+AC:2026. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.



Adresse **Sandefjordgata 2C, 0464 OSLO**	
Dato for energimerking **24.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-373512**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80545223**
Gårdsnummer **221**	Bruksnummer **179**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0503**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1938**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **52,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **52,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **418,35**

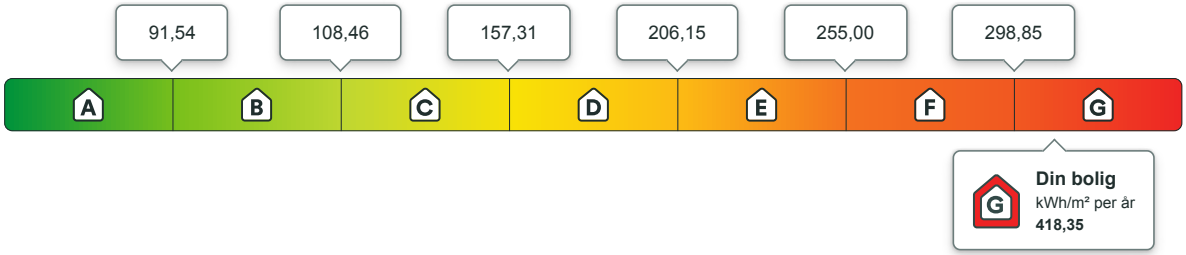
Sandefjordgata 2C, 0464 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
21 754,01	**418,35**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Sandefjordgata 2C, 0464 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Sandefjordgata 2C, 0464 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 23: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 24: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 25: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 26: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 27: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Sander Ringmann
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: s.ringmann@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0289/26 . Vår ref.: 5387-1-507 Dato: 30.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sandefjordgata 2 Borettslag
Organisasjonsnr:	853445312
Andelseier:	Holtbakk, Frøy Hovland
Medeier:	Hørthe, Simen Bredesen
Leilighetsnummer:	507
Adresse:	Sandefjordgata 2 C, 0464 OSLO
Andelsnummer:	43
Gnr.	221
Bnr.	179
Borettsinnskudd:	Kr. 2 200,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 88358818.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- 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.

Kategorien TV/Internett reduseres til 189,-/mnd fra 01.06.2026 etter inngåelse av ny avtale med Telia. Kategorien Felleskostnader økes med ca. 4% fra 01.06.2026 for å holde inntjeningen lik etter nedgang i TV/Internett. www.sandefjordgata2.no Festekontrakt med Oslo Kommune. Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (evt tilgodebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert. Innbetaling IN ordning er årlig 01.03 og 01.09. Betaling må være på konto senest 20 dager før forfall. Låneopptak på 12,5mnok ifb med rehab tak, balkonger og låser fom. 01.08.23. Brl. har avtale med OBOS om GBF garantert betaling av felleskostnader.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207367508
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,39%
Restsaldo	6 124 694,78

Innfrielsesdato:	30.08.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207820717
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,39%
Restsaldo	3 239 784,00
Innfrielsesdato:	30.09.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208137069
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,39%
Restsaldo	11 921 666,00
Innfrielsesdato:	30.06.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	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: 6 303,82,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820736750; IN lån 1 - Akonto renter	470,02	
Lån nr: 9820736750; IN lån 1 - Akonto avdrag	582,56	
Felleskostnader	3 911,24	
Trappevask	180,00	
Oppvarming	971,00	
TV/internett	189,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 214,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 258,-
Annen formue:	104 064,-
Gjeld:	359 943,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207367508
Restsaldo:	104 070,58
Kapitalkostnader:	916,49
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207820717
Restsaldo:	47 779,73
Kapitalkostnader:	411,02
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**

Lånenummer:	98208137069
Restsaldo:	175 815,85
Kapitalkostnader:	1 061,27
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 327 666,16,-, 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 Dan Andre England Dokken pr. e-post: dan.dokken@obos.no eller telefon: 22 98 89 09.

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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Anders Kristiansen, e-post:sandefjordgt2@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Husordensregler

Sist endret på generalforsamling 08.05.2023

1. Bestemmelsesområde

Denne husorden gjelder for alle andelseiere (leietakere) i Borettslaget Sandefjordgata 2, samt alle fremleiere på samme sted. Begge gruppene (heretter kalt *beboerne*) har også ansvar for at sine besøkende overholder denne husorden.

Styret kan gi midlertidig bestemmelser utover denne husorden.

2. Ro

Støyende vedlikehold og reparasjoner i leilighet, boder og fellesområder skal unngås, etter kl. 21.00 på hverdager og etter kl. 19.00 på lørdager. Ellers ro fra 23.00 til 08.00.

Støyende arbeid skal nabovarsles minimum 2 dager i forveien, og det oppfordres til god dialog mellom naboer. Alle beboere plikter å planlegge og gjennomføre støyendevedlikeholdsarbeid slik at det er til minst mulig sjenanse for andre beboere, og ved større, langvarige utbedringer skal styret og beboere i tilgrensende leiligheter varsles spesielt, før arbeidene igangsettes.

Fester i leilighetene som holdes utover klokken 23.00 skal nabovarsles til alle i oppgangen og eventuelle tilgrensende leiligheter i nabooppgang minimum 1 uke i forveien. Festene skal uansett ikke være støyende etter kl 23.00 natt til hverdag og kl 02.00 øvrige dager. Sjenerende støy bør dog unngås.

3. Orden

Borettslaget skal fremstå som ryddig og ordentlig både ute og inne.

Sykler skal parkeres i sykkelstativer på uteområdet, eller ved trappehus eller egne sykkelrom i kjeller.

Småbarnsforeldre har rett til å plassere inntil to barnevogner ved inngangsdør i første etasje, forutsatt at disse ikke stenger for postkasse, trapp, inngangsdør eller kjellerdør. Disse har også fortrinnsrett ved trappehusene i kjeller. Dersom det er flere småbarnsforeldre i samme oppgang, prioriteres de som bor høyest opp. Er foreldrene handikappede, kan denne regelen fravikes.

Grunnet brannfare og sperring av rømningsveier må man begrense plassering av barnevogner i inngangen eller videre opp i trappeoppganger. Barnevogner skal i størst mulig grad plasseres ved trappehusene i kjeller.

Alle beboere plikter å til enhver tid ha skilt til postkasse og ringeklokke som følger borettslagets standard. Disse skal skiftes ved elde eller ødeleggelse for beboers regning. Ved endringer i leieforhold gis det 14 dager til å endre skiltingen til riktig

stand.

Beboerne har ansvar for at leilighetsdøren og karmene mot trappene er i god stand, og at det ikke står søppel eller personlige gjenstander som er til sjenanse utenfor dørene.

Alle beboere kan pynte foran leilighetsdør og ellers i oppgangen, dog slik at dette ikke er til sjenanse for et flertall av naboene i oppgangen.

All type avfall skal kastes på anviste steder ved fellesområdene. Søppelposer skal sammenknyttes før de kastes i containerne. Avfall etter oppussing må beboeren transportere bort på egen hånd.

Det er tillatt med lufting av tøy på balkonger så lenge tøyet ikke henger utover rekkverket, men en bør unngå å lufte tøy ut av vinduer.

Av helse- og hygienehensyn skal balkonger holdes rene for matrester og lignende slik at duer ikke tiltrekkes området. Ved eventuell redebygging plikter beboer å få fjernet dette umiddelbart.

For å unngå unødig forvitring og redusert levetid for betonggulvene, er det ikke tillatt med matter eller tepper på balkongene med mindre de er selvdrenerende. Det er heller ikke tillatt å bruke balkongene som lagringsplass.

Hundehold er ikke tillatt. Førerhunder for blinde er unntatt dette. Innekatter og øvrige husdyr kan tillates, men for alle husdyr gjelder at disse ikke skal være til sjenanse.

Styret skal orienteres om alt husdyrhold.

4. Sikkerhet

Alle fellesdører skal til enhver tid holdes stengt. Ved inn- og utflytting skal eventuelle åpne dører holdes under oppsikt. Fremmede skal ikke slippes inn gjennom ytterdøren uten at deres ærend er betryggende undersøkt.

Alle beboere plikter å ha minst én fungerende røykvarsler hengt opp på riktig sted i henhold til gjeldende brannforskrifter og godkjent slukkeutstyr.

Hvis brannvarsler i fellesområdet utløses, plikter alle som hører dette å undersøke og varsle brannvesen snarest dersom dette er påkrevet. Deretter varsles om mulig vaktmester.

Beboerne plikter å unngå unødvendig brannfarlig avfall i lofts- eller kjellerbod.

5. Vedlikehold og vedlikeholdsplikter

Andelseierne har ansvaret for alle typer vedlikehold og reparasjoner i leiligheten innenfor tak, vegger og gulv. Vinduer og dører er i utgangspunktet andelseiernes ansvar, men borettslaget kan vedta fellestiltak. Styret skal uansett godkjenne stil og kvalitet ved utskiftning av disse.

Oppussing av leiligheter må ikke gjøres på en måte som endrer leilighetens opprinnelige utseende vesentlig, dvs. at vegger flyttes eller fjernes, eller at man på annen måte endrer rommenes størrelse eller inndeling. Det må heller ikke lages større hull til for eksempel nye dører eller åpninger. Dersom andelseier ønsker å igangsette slike arbeider, skal styret godkjenne dette på forhånd etter skriftlig søknad.

Naboene i samme oppgang skal varsles om vedlikehold og reparasjoner i leiligheter som er støyende eller krever mye trafikk. Stenging av stoppekraner skal skje i samråd med vaktmester, og berørte naboer skal tydelig varsles minimum tre dager i forveien med et så presist tidsrom som mulig, med unntak av uventede hendelser.

Borettslaget har ansvaret for alle vertikale rørledninger som går gjennom leilighetene. Andelseierne har ansvar for alle rørforgreininger fra disse, inklusive sluk. Sluk må renses jevnlig av beboerne, og rensing av både rør og sluk skal skje uten bruk av kjemikalier.

Ved påvist uaktsom atferd av beboerne mht. forannevnte, kan styret holde de beboerne det gjelder ansvarlig for å ha skadet borettslagets eiendom.

Borettslaget har også ansvar for lednings- og kabelnett til leilighetenes sikringsbokser.

For uaktsom omgang med vann bærer beboeren det fulle ansvaret.

6. Bruk av fellesområder

Vaskeriene kan brukes av beboerne etter egne oppsatte regler for dette.

Hobbyrom kan brukes av beboerne til mindre arbeider som snekring, maling, spraying, etc. Der er ikke tillatt med oppbevaring av gjenstander med mindre tillatelse fra styret eller vaktmester er innhentet. Rommet skal forlates i ryddig og rengjort stand.

Gressarealene kan benyttes av alle beboerne med sine besøkende til rekreasjon, sosialt samvær og hygge. Det er tillatt med enkle ballspill og andre leker. Dog er det ikke tillatt med fotball, håndball eller tilsvarende aktiviteter, da dette kan medføre ruteknusing eller ødeleggelse av beplanting.

Borettslagets uteområder skal være et trygt og godt lekeområde for beboernes egne eller besøkendes barn. Leken må imidlertid skje under ordnede former, blant annet slik at de som ferdes i gangveien har "forkjørsrett".

7. Motorkjøretøyer

Bil- eller lastebilkjøring er ikke tillatt inn til gårdsplassen, unntatt for av- og pålessing som skal gjennomføres uten unødig opphold. Ved større av- og pålessing må kjøretøyet plasseres hensiktsmessig i forhold til annen ferdsel, med angivelse i frontruten om hvor sjåføren kan treffes.

Det er uansett forbudt å kjøre motorsykler og mopeder inn eller ut av gårdsplassen, eller å parkere disse på gårdsplassen.

Det er ikke tillatt å parkere kjøretøyer mellom fortau og bom mot Hortengata.

Styret kan, eller den det bemyndiger, beordre borttauing av kjøretøyet, hvis noen av ovenstående bestemmelser ikke overholdes. Dette skal imidlertid først skje etter at en skriftlig advarsel er lagt igjen på et synlig sted på kjøretøyet, og at kjøretøyet har hatt en inn- og utkjøring etter advarselen. Hvis det er fare for liv og helse, ved langvarig hinder av inn- og utkjøring, eller hvis vedkommende nekter å etterkomme muntlig tilsnakk fra bemyndiget person kan det likevel beordres borttauing uten skriftlig advarsel først. Risikoen for borttauing skal være tydelig skiltet ved bommen ved Hortengata.

Bommen skal til enhver tid holdes lukket, også når motorkjøretøyer står inne på gårdsplassen. Det er ikke tillatt med tomgangskjøring inne på gårdsplassen.

8. Sanksjoner

Brudd på disse bestemmelsene av beboere kan medføre sanksjoner som kan følge etter norsk lov, borettslagets vedtekter og husleiekontrakten som denne husorden er vedlegg til.

9. Opphold av tidligere bestemmelser

Denne husorden opphever tidligere vedlegg til husleiekontrakten.

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET SANDEFJORDGT 2

Organisasjonsnummer: 853445312
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. mars kl. 11:00 til 23. mars kl. 11:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 46.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling
Dan Dokken(OBOS) foreslås.

> **Forslag til vedtak:**
> Dan Dokken er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Camilla Bakken Kristiansen foreslås

> **Forslag til vedtak:**
> Camilla Bakken Kristiansen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. 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
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 165.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 165.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Bytte av radiator i leilighetene

Fremmet av: Madeleine Godborg

Hei, sendte inn denne i fjor, vil gjerne fremme den igjen da den ikke kom inn som meldt sak. Men det har vært mye utgifter de siste 2 årene ifb med vedlikeholds prosjektet og andre saker.

Derfor har det ikke vært økonomisk riktig å gå i gang med store prosjekter før vi får bygd opp litt mere egen kapital.

Ang radiatorer har vi fått inn priser:

Kostnad bytte 1 stk, ca 13 000,-
Bytte termostat 1 stk ca 3 500,-

Forslag til vedtak er dermed følgende:
1) Radiatorene skal byttes i regi av borettslaget og kostnad dekkes av økte felleskostnader
2) Styret og borettslaget innhenter tilbud for bytte av radiatorer/termostater som andelseier kan benytte seg av

Styrets innstilling
1) Pr nå så ser ikke styret det forsvarlig å øke felles kostnadene for å få dekt inn en slik innvestering. Kostand på ca. 2 -2,5MNOK.

Bytte av radiatorer er neste store vedlikeholdsprosjekt vi skal i gang, men når det skjer er ikke bestemt.

2) Styret kan godt innhente tilbud så andelseierne kan se hva et slikt prosjekt vil koste borettslaget, men vi kan ikke sette i gang en praksis hvor én og én andelseier skifter ut sin radiator, da disse er koblet sammen på et felles anlegg.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
1) Radiatorene skal byttes i regi av borettslaget og kostnad dekkes av økte felleskostnader

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
2) Styret og borettslaget innhenter tilbud for bytte av radiatorer/termostater som andelseier kan benytte seg av

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 3:
3) Borettslaget følger styrets plan om å utbedre dette som neste store prosjekt når økonomien tillater dette

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **2**
Antall stemmer for vedtak 2: **7**
Antall stemmer for vedtak 3: **32**
Antall blanke stemmer: **5**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Endring av husordensregler knyttet til parkering av motorsykkel

Fremmet av: Mikael Norberg

Endring av husordensreglene – adgang til kjøring og parkering av motorsykler på gårdsplassen

Bakgrunn og begrunnelse

Gjeldende husordensregler inneholder et absolutt forbud mot kjøring og parkering av motorsykler på gårdsplassen. En endring av bestemmelsen vil underlette for seksjonseiere som har motorsykkel, og tiltaket vurderes ikke å medføre vesentlig ulempe for øvrige beboere når praksisen skjer innenfor tydelige og ordnede rammer.

Kjøring av motorsykler i gangfart danner begrenset støy, og nivået vurderes ikke å bidra i vesentlig grad til den trafikkstøyen som allerede kommer fra omkringliggende gater, Sandefjordgata og Uelands gata, eller fra nåværende trafikk som skjer på gårdsplassen.

Motorsykler krever dessuten begrenset fysisk plass, og et område av dagens sykkelparkering kan med fordel tilrettelegges for dette formålet. Forslagsvis kan en del av den sørlige kortsiden av sykkelparkeringen omdisponeres for formålet. Det er god kapasitet i sykkelparkeringsområdet, og en begrenset omdisponering vil kunne gi plass til motorsykler samtidig som borettslaget fortsatt ivaretar sitt behov for tilstrekkelig sykkelparkering og adgang for renovasjonskjøretøy og utrykningskjøretøy.

Med klare rammer for kjøring og plassering kan adkomsten skje på en trygg og ordnet måte for alle beboere.

Forslag til endring av eksisterende punkt 7 i husordensreglene

Nåværende tekst:
"Det er uansett forbudt å kjøre motorsykler og mopeder inn eller ut av gårdsplassen, eller å parkere disse på gårdsplassen»

Foreslått ny tekst:
"Seksjonseiere kan kjøre inn og parkere motorsykler og mopeder på gårdsplassen under følgende forutsetninger:
– Kjøring skal skje i gangfart og med særlig hensyn til barn og øvrige beboere.
– Motoren skal slås av umiddelbart etter ankomst.
– Kjøretøyet skal parkeres på områder anvist av styret.
– Styret kan fastsette ytterligere retningslinjer for orden og sikkerhet ved behov»

Styrets innstilling
Saken ble fremmet for 4 år siden , og fikk da ikke flertall.

Det må også legges til rette for en forsvarlig parkering som vil medføre kostnader.

Styret mener at det ikke skal legges til rette for dette.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **34**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Camilla Bakken Kristiansen (38 stemmer)
Niklas Landgraf (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Camilla Bakken Kristiansen
Niklas Landgraf

Vedtekter for
Borettslaget Sandefjordgata 2 Org. Nr. 853445312

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 07.06.2006.
Endret 22.05.2008
Endret 23.04.2013
Endret 13.05.2019
Sist endret 13.05.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner; 100,-

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

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,

6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

a. Andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens §5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

b. Andelseieren er en juridisk person.

c. Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

d. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

e. Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett,

varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg , gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer og innvendige vinduskarmer. Dette omfatter også slitasjedeler på radiatoren som ventiler og regulatordeler.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold og utskiftning av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter. Jf. borettslagslovens §5-13 og §5-15. Om borettslagets forsikring brukes, kan styret pålegge andelseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor andelseiers ansvar.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt. Se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Dato for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Forskrifter

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5387
BORETTSLAGET SANDEFJORDGT 2

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET SANDEFJORDGT 2

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 19. mars kl. 11:00 og lukker 23. mars kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5387

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Bytte av radiator i leilighetene
7. Endring av husordensregler knyttet til parkering av motorsykkel
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET SANDEFJORDGT 2

Sak 1

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 2

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.

Styrets innstilling

Dan Dokken(OBOS) foreslås.

Forslag til vedtak

Dan Dokken er valgt.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Camilla Bakken Kristiansen foreslås

Forslag til vedtak

Camilla Bakken Kristiansen er valgt.

Sak 4

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. 5387 - Årsregnskap 2025.pdf
2. 5387 Sandefjordgata 2 Borettslag.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 165.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 165.000,-

Sak 6

Bytte av radiator i leilighetene

Forslag fremmet av:
Madeleine Godborg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei, sendte inn denne i fjor, vil gjerne fremme den igjen da den ikke kom inn som meldt sak. Men det har vært mye utgifter de siste 2 årene ifb med vedlikeholds prosjektet og andre saker.

Derfor har det ikke vært økonomisk riktig å gå i gang med store prosjekter før vi får bygd opp litt mere egen kapital.

Ang radiatorer har vi fått inn priser:

Kostnad bytte 1 stk, ca 13 000,-
Bytte termostat 1 stk ca 3 500,-

Forslag til vedtak er dermed følgende:
1) Radiatorene skal byttes i regi av borettslaget og kostnad dekkes av økte felleskostnader
2) Styret og borettslaget innhenter tilbud for bytte av radiatorer/termostater som andelseier kan benytte seg av

Styrets innstilling

1) Pr nå så ser ikke styret det forsvarlig å øke felles kostnadene for å få dekt inn en slik innvestering. Kostand på ca. 2 -2,5MNOK.

Bytte av radiatorer er neste store vedlikeholdsprosjekt vi skal i gang, men når det skjer er ikke bestemt.

2) Styret kan godt innhente tilbud så andelseierne kan se hva et slikt prosjekt vil koste borettslaget, men vi kan ikke sette i gang en praksis hvor én og én andelseier skifter ut sin radiator, da disse er koblet sammen på et felles anlegg.

Forslag til vedtak 1

1) Radiatorene skal byttes i regi av borettslaget og kostnad dekkes av økte felleskostnader

Forslag til vedtak 2

2) Styret og borettslaget innhenter tilbud for bytte av radiatorer/termostater som andelseier kan benytte seg av

Forslag til vedtak 3

3) Borettslaget følger styrets plan om å utbedre dette som neste store prosjekt når økonomien tillater dette

---

Sak 7

Endring av husordensregler knyttet til parkering av motorsykkel

Forslag fremmet av:
Mikael Norberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Endring av husordensreglene – adgang til kjøring og parkering av motorsykler på gårdsplassen

Bakgrunn og begrunnelse

Gjeldende husordensregler inneholder et absolutt forbud mot kjøring og parkering av motorsykler på gårdsplassen. En endring av bestemmelsen vil underlette for seksjonseiere som har motorsykkel, og tiltaket vurderes ikke å medføre vesentlig ulempe for øvrige beboere når praksisen skjer innenfor tydelige og ordnede rammer.

Kjøring av motorsykler i gangfart danner begrenset støy, og nivået vurderes ikke å bidra i vesentlig grad til den trafikkstøyen som allerede kommer fra omkringliggende gater, Sandefjordgata og Uelands gata, eller fra nåværende trafikk som skjer på gårdsplassen.

Motorsykler krever dessuten begrenset fysisk plass, og et område av dagens sykkelparkering kan med fordel tilrettelegges for dette formålet. Forslagsvis kan en del av den sørlige kortsiden av sykkelparkeringen omdisponeres for formålet. Det er god kapasitet i sykkelparkeringsområdet, og en begrenset omdisponering vil kunne gi plass til motorsykler samtidig som borettslaget fortsatt ivaretar sitt behov for tilstrekkelig sykkelparkering og adgang for renovasjonskjøretøy og utrykningskjøretøy.

Med klare rammer for kjøring og plassering kan adkomsten skje på en trygg og ordnet måte for alle beboere.

Forslag til endring av eksisterende punkt 7 i husordensreglene

Nåværende tekst:
"**Det er uansett forbudt å kjøre motorsykler og mopeder inn eller ut av gårdsplassen, eller å parkere disse på gårdsplassen»**

Foreslått ny tekst:
"Seksjonseiere kan kjøre inn og parkere motorsykler og mopeder på gårdsplassen under følgende forutsetninger:
– Kjøring skal skje i gangfart og med særlig hensyn til barn og øvrige beboere.
– Motoren skal slås av umiddelbart etter ankomst.
– Kjøretøyet skal parkeres på områder anvist av styret.
– Styret kan fastsette ytterligere retningslinjer for orden og sikkerhet ved behov»

Styrets innstilling

Saken ble fremmet for 4 år siden , og fikk da ikke flertall.

Det må også legges til rette for en forsvarlig parkering som vil medføre kostnader.

Styret mener at det ikke skal legges til rette for dette.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å endre husordensreglenes punkt 7 om motorkjøretøyer i tråd med foreslått ny tekst. Styret gis fullmakt til å oppdatere og publisere revidert husordensreglement for Sandefjordgata 2 Borettslag.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Camilla Bakken Kristiansen
- Niklas Landgraf

Styrets årsrapport

Innhente tilbud å planlegge gjennomføring ift maling av alle trapper.

Styret tar ansvar for gjennomføring og oppfølging. Sparer mye ift å bruke noen eksterne på det.

Gjennomført Hms runde på bygget. Finne avvik og fått utbedret de.

Gjennomført el kontroll og utbedret alle avvik.

Satte jobben ut på anbud og sparte mye penger på det.

Jobbet med tilstands rapporten ift å lukke avvik og gjøre utbedringer.

Befaring og klipping av tuja hekk.

Årlig kontroll av brann anlegg.

Følge opp løpende avtaler.

Reforhandle alle løpende avtaler.

Gjennomføre vårdugnad.

Svare opp henvendelser på Vibbo fra beboerne fortløpende og håndtere de

Ivareta alle nye beboere.

Mye jobb pga innbrudd og følge opp jobben i etterkant av det.

Inngått nye avtale med vaktmester ift ukentlig runde og klipping av gress/luking for 2026.

Drift av Vaskeri

Utleie av Boder

Gjennomført 11 styremøter

Mvh

Styret

Sandefjordgata

SANDEFJORDGATA 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 853445312, KLIENTNR. 5387

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 624 741**	**1 370 780**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		505 002	917 042
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-715 356	-663 082
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-210 354**	**253 960**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 414 387**	**1 624 741**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 639 765	1 957 772
Kortsiktig gjeld		-225 378	-333 031
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 414 387**	**1 624 741**

SANDEFJORDGATA 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 853445312, KLIENTNR. 5387

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	774 263	785 862	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	4 194 584	4 491 594	5 288 000	5 015 584
Vaskeri		0	0	8 000	8 000
Andre inntekter	3	189 104	20 675	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 157 951**	**5 298 131**	**5 296 000**	**5 023 584**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-23 970	-24 000	-24 000
Styrehonorar	5	-150 000	-170 000	-170 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-14 258	-13 658	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-130 025	-125 025	-132 000	-137 940
Konsulenthonorar		-10 170	-13 561	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-787 239	-352 229	-271 000	-221 630
Forsikringer		-339 242	-325 506	-362 000	-401 840
Festeavgift		-122 412	-122 412	-123 000	-123 000
Kommunale avgifter	8	-594 241	-553 547	-504 000	-658 740
Energi/fyring	9	-717 424	-808 859	-701 000	-810 000
TV-anlegg/bredbånd		-310 484	-399 002	-292 000	-300 760
Andre driftskostnader	10	-294 035	-214 144	-192 000	-197 520
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 490 680**	**-3 121 912**	**-2 813 000**	**-3 067 790**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**1 667 271**	**2 176 219**	**2 483 000**	**1 955 794**
DRIFTSRESULTAT		**1 667 271**	**2 176 219**	**2 483 000**	**1 955 794**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	80 534	79 510	45 000	45 000
Finanskostnader	12	-1 242 803	-1 338 687	-1 299 000	-1 180 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 162 269**	**-1 259 177**	**-1 254 000**	**-1 135 000**
ÅRSRESULTAT		**505 002**	**917 042**	**1 229 000**	**820 794**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		505 002	917 042		

SANDEFJORDGATA 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 853445312, KLIENTNR. 5387

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	913 769	913 769
SUM ANLEGGSMIDLER		**913 769**	**913 769**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		980	34 315
Forskuddsbetalte kostnader		84 328	75 026
Andre kortsiktige fordringer	14	3 813	5 530
Driftskonto OBOS-banken		147 421	668 232
Sparekonto OBOS-banken		1 403 223	1 174 668
SUM OMLØPSMIDLER		**1 639 765**	**1 957 772**
SUM EIENDELER		**2 553 534**	**2 871 541**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 74 * 100		7 400	7 400
Annen egenkapital	15, 16	-19 873 138	-20 378 140
SUM EGENKAPITAL		**-19 865 738**	**-20 370 740**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	22 045 844	22 761 200
Borettsinnskudd	18	148 050	148 050
SUM LANGSIKTIG GJELD		**22 193 894**	**22 909 250**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		86 393	63 149
Leverandørgjeld		131 795	260 455
Påløpte renter		6 209	9 427
Annen kortsiktig gjeld	19	981	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**225 378**	**333 031**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 553 534**	**2 871 541**
Pantstillelse	20	30 959 050	30 959 050
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2026
Styret i Sandefjordgata 2 Borettslag

Anders Kristiansen/s/ Bjørn Eikanger Gimse/s/ Kjersti Dybdal/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Oppvarming	788 748
Felleskostnader	2 991 396
TV/internett	288 600
Leie/felleskostnader tidl.år	-34 000
Trappevask	159 840
Kapitalkostnader IN I	782 831
Reg.kapitalkostnader IN I	-8 568
Fratrekk kapitalkostnader	-774 263
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 194 584**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Utleie, leilighet 513	184 704
Utleie	4 400
SUM ANDRE INNTEKTER	**189 104**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-150 000
SUM STYREHONORAR	**-150 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 092

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 258
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 258**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-631 542
Drift/vedlikehold VVS	-2 607
Drift/vedlikehold elektro	-58 788
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-55 593
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 710
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-787 239**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-312 670
Renovasjonsgebyr	-281 571
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-594 241**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-39 161
Fjernvarme	-678 263
SUM ENERGI / FYRING	**-717 424**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 545
Annet driftsmateriale	-6 524
Lyspærer og sikringer	-3 063
Vaktmestertjenester	-247 186
Renhold ved firmaer	-24 838
Andre driftskostnader	-1 730
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 092
Bank- og kortgebyr	-3 028
Øreavrunding	-29
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-294 035**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	32 775
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 802
Renter av sparekonto i OBOS-banken	43 851
Andre renteinntekter	1 106
SUM FINANSINNTEKTER	**80 534**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-380 193
Pantegjeldsrenter	-189 786
Pantegjeldsrenter	-672 824
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 242 803**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	913 769
SUM BYGNINGER	**913 769**

Tomten er festet fra Oslo kommune i 80 år, med oppstart i år 1989.
Årlig festeavgift for tomten fremgår av resultatregnskapet.
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	3 813
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**3 813**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-20 338 490
Egenkapital fra IN tidligere	916 692
Egenkapital fra IN 2025	0
Reduksjon EK fra IN	-451 340
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-19 873 138**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS, tidl OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,14 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig, 2007	-14 011 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 053 007	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	394 070	
Nedbetalt tidligere, IN	916 692	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-6 647 231
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,14 %. Løpetiden er 21 år.		
Opprinnelig 2019	-4 290 000	
Nedbetalt tidligere	805 657	
Nedbetalt i år	142 124	
		-3 342 219
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,14 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-12 500 000	
Nedbetalt tidligere	264 444	
Nedbetalt i år	179 162	
		-12 056 394
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-22 045 844**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-148 050
SUM BORETTSINNSKUDD	**-148 050**

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Uidentifiserte banktransaksjoner	-981
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-981**

NOTE 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	148 050
Pantelån	22 045 844
Beregnede IN forpliktelser	465 352
TOTALT	**22 968 157**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	913 769
	913 769

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET SANDEFJORDGT 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET SANDEFJORDGT 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 borettslaget 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: K2SSQ-HTHOP-EE1FE-TNQGQ-HMP72-IF8PU

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-25 14:58:15 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: K2SSQ-HTHOP-EE1FE-TNQGQ-HMP72-IF8PU

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 19.03.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 23.03.26
Selskapsnummer: 5387 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET SANDEFJORDGT 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Dan Dokken er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Camilla Bakken Kristiansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 165.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Bytte av radiator i leilighetene

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ 1) Radiatorene skal byttes i regi av borettslaget og kostnad dekkes av økte felleskostnader

☐ 2) Styret og borettslaget innhenter tilbud for bytte av radiatorer/termostater som andelseier kan benytte seg av

☐ 3) Borettslaget følger styrets plan om å utbedre dette som neste store prosjekt når økonomien tillater dette

Sak 7 Endring av husordensregler knyttet til parkering av motorsykkel

Årsmøtet vedtar å endre husordensreglenes punkt 7 om motorkjøretøyer i tråd med foreslått ny tekst. Styret gis fullmakt til å oppdatere og publisere revidert husordensreglement for Sandefjordgata 2 Borettslag.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Camilla Bakken Kristiansen

☐ Niklas Landgraf

N.D. BYGNINGSCHEFEN Bl.-Nr. 1433/36 OSLO

ANMELDELSE.

7 bl. tegninger.

Duplikat 1 sendt brandsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. 23, Dannevigsveien, Sandefjordgt. vestside

Innlevert 15. juli 1936 Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakk-vesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 16de juli 1936

Ekmagnus.

Opm.chefen jr. nr.
Mott: 18. JUL. 1936

Sendes hr. reguleringschefen.
Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 23 Dannevigsveien, hvis grenser er vist med grønt på situasjonsplanen Bl. 1.

Oslo 18/7-1936
E. Lund
fung

Reg. chefen jr. nr.
mott: 21. JUL. 1936

M/GL.

Dannevigsveien 23.(Sandefjordgatens vestside).
Opm.chef. eksp. av 18/7 1936.

Oversendes herr vannverkschefen.

Regulerings og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med blått.

Sandefjordgaten er regulert 10 m. bred med 5 m. tilbaketrukket byggelinje på hver side, Mogaten er regulert 10 m. bred med 10 m. tilbaketrukket byggelinje på nordöstsiden.

Hortensgaten er regulert 12,5 m. bred.

For tomten er av reguleringsrådet i möte 2/7 1936 ved förstegangs behandling vedtatt bebyggelsesplan som fastsetter en innre byggelinje i 11 m. avstand fra og paralell med byggelinjen mot Sandefjordgaten.

Mot Hortensgaten og Mogaten skal der opföres murer eller innhegning i 1,8 m. höide.

För bebyggelsesplanen er ferdigbehandlet og stadfestet av bystyret og arbeidsdepartementet kan anmeldelsen ikke godkjennes.

Den regulerte höide for Sandefjordgaten ved Hortensgatens midtlinje er kote 74,10. Herfra stiger den med 1:48,20 efter midtlinjen til kote 76,10 i skjeringspunktet med Mogatens midtlinje.
Den regulerte höide for Mogaten stiger fra sitsnevnte punkt mot nordvest med ca. 1:66 efter midtlinjen.

Den regulerte höide for Hortensgaten ved Sandefjordgatens nordvestside er kote 74,05. Herfra stiger den med 1:84 efter midtlinjen til kote 74,40 ved Uelandsgatens östside.

Fortågstigningen i Hortensgaten er 8 cm. og i Sandefjordgaten og Mogaten ~~10~~ 6 cm.

For ströket gjelder byggevedtekt 93, stadfestet av arbeidsdepartementet 9/1 1934.

Der gjöres opmerksom på vedtektenes paragraf 5 som blandt annet uttaler:

"Innen hvert kvartal skal de forskjellige bygningers yttre være i det vesentlige i overensstemmelse med hinnannen, utfört av nogenlunde ensartede materialer og farve samt med likt takfall og harmonerende ar-

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
JNr 006715 25 JUL 1936
RØRLEGGERAVD.

Returneres avd. ing.

kitektur."

För anmeldelsen godkjennes må derfor meddelelse om farvevalg og materialbehandling innsendes.

Oslo reguleringsvesen, den 23. juli 1936.

EAF/ES.

J.nr.6715/1936. Matr.nr. 23 Dannevigsveien (Sandefjordgatens vestside).

Tilbakesendes med bilag Bygningskontrollen i Oslo.

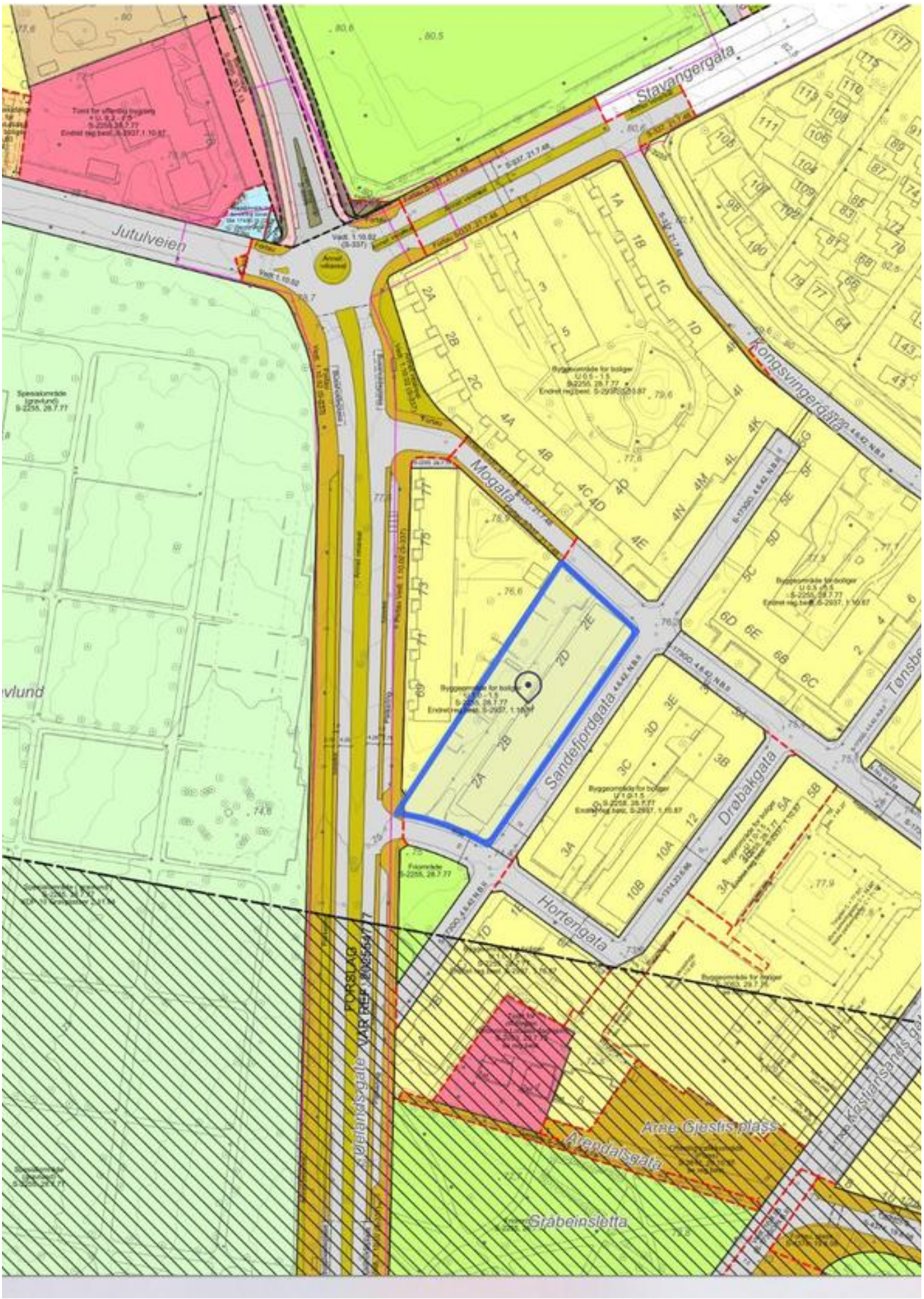
Der mangler kjellerplan med inntegnet grunnledning og drenasje samt profil av uttrekkskloakken med kotehøider på forgrening og kjellergulver.

Når disse tegninger er innkommet til bygningsvesenet, bes saken tilbakesendt hertil til fornyet behandling av kjellergulvene.

Oslo vann-og kloakkvesen, den 27. juli 1936.

28 JUL 1936

Innsendes Oslo Bygningsråd til utbakelse.
Oslo 29/7-36
A. Kjelland


Stavangergata
Jutulveien
Konsvingergata
Mogata
Sandefjordgata
Drøbakgata
Hortengata
Tønsberg
Arendalsgata
Grabeinsletta
FORSLAG
VAR REF

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Nordvik Torshov
Sander Ringmann

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.10.2026
29-0289/26	25/1054 - 8	Anita Christine Bliksvær	

Sandefjordgata 2 C - gnr./bnr. 221/179 - Festeopplysninger

Saken gjelder festeforhold mellom Borettslaget Sandefjordgata 2 og Oslo kommune
Vi viser til e-post av 22. oktober 2026 med spørsmål om festeopplysninger i forbindelse med salg av en leilighet i Sandefjordgata 2 C på festetomt med gnr./bnr.221/179.

Festeavgiften
Årlig festeavgift er kr 122 412 og gjelder for Borettslaget Sandefjordgata 2 i sin helhet. Festeavgiften betales forskuddsvis 2 ganger per år.

Borettslaget har fått varsel om regulering av festeavgift fra 1. januar 2027. Konsumprisindeksen fra august 1999 vil bli benyttet ved regulering. Ny festeavgift ser foreløpig ut til å bli ca. kr 245 000. Endringen i konsumprisindeksen per januar 2027 vil imidlertid ikke være kjent før 10. februar 2027. Fester vil bli informert om den nøyaktige festeavgiften etter det.

Festetiden
Festekontrakten utløper 14. august 2069.

Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 15. august 2069 og til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Kjøp av festetomten
Fester har rett til å få innløse tomten jf. tomtefestelovens § 32.

Om forkjøpsrett og samtykke til overdragelse
Ifølge festekontraktens § 12, som gjelder overdragelse og forkjøpsrett, kan vi ikke se at Oslo kommune behøver å godkjenne overdragelser hvis tomten er bebygget. Tomten er i dette tilfelle bebygget.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Oslo kommune har heller ikke forkjøpsrett ved overdragelser.

Kontakt for mer opplysninger
Andre opplysninger om leilighet og dens rettigheter må innhentes fra:

Borettslaget Sandefjordgata 2 v/OBOS
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Christine Bliksvær
fagkonsulent

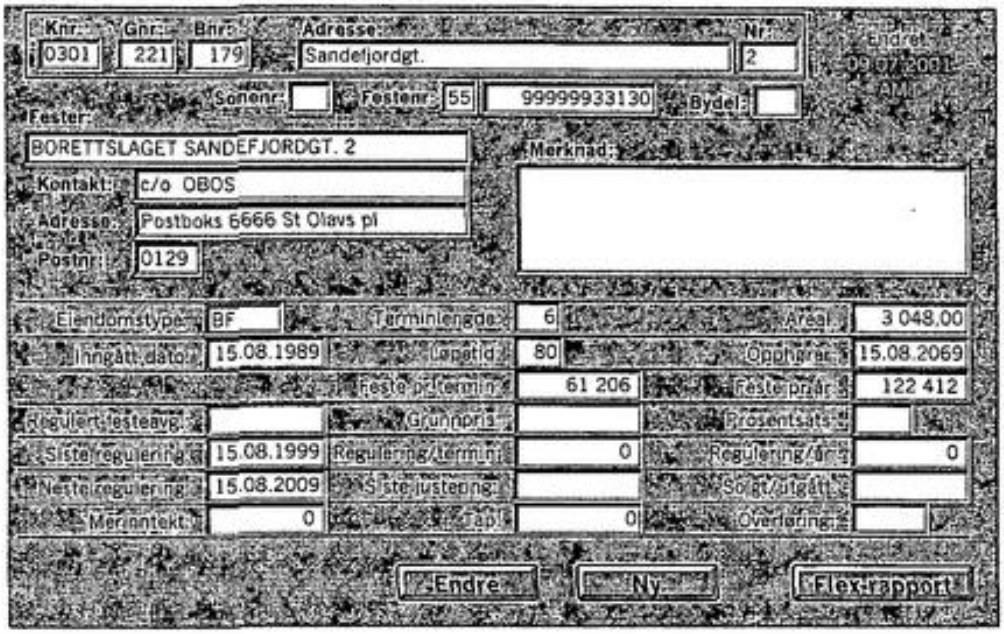
Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Kopi til OBOS
5387 A
- Festekontrakt



12/409
412.00204
9-33130

Tryhet vedlegg 1

GNR. 221 BNR. 179

Borettslaget Sandefjordgt. 24

Bestemmelsene i den gamle festekontrakt som er tinglyst 27.4.1939 utgår i sin helhet og erstattes med sålydende standardvilkår fra Oslo kommunes festeforhold:

§ 1.
Arealet.

Festeren er forpliktet til etter kommunens bestemmelse å avstå nødvendig ubebygd grunn til veiutvidelse med skjæring eller skråning, til fellesarealer og fellesanlegg av den art som omhandlet i bygningslovens § 52, samt til atkomst for eventuelle nabotomter. Avståelsen skjer mot forholdsmessig reduksjon i festeavgiften. Videre har festeren krav på erstatning for eventuelle ulemper o.l. etter vanlige erstatningsregler.

Hvis festeren trenger konsesjon og ikke oppnår dette, faller denne festeavtale bort uten vederlag til noen av partene.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden forlenges med 80 år regnet fra 15.8.1989

§ 3.
Festeavgiften – størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 96.388.- beregnet etter 6 prosent av kr. 527.- pr. m² Avgiften betales fra 15.8.1989 og erlegges forskuddsvis til boligdirektøren med en halvpart hver 1.7 - 2.1 første gang 15.8.1989

Festeavgiftsgrunnlaget inkluderer ikke tilknytningsavgift for vann og avløp. Festeren betaler tilknytningsavgiften etter de regler som til enhver tid gjelder.

Hvis festeavgiften er avhengig av prismyndighetenes godkjenning og den ikke oppnås, skal denne festeavtale gjelde med den høyeste festeavgift som prismyndighetene godkjenner.

Festeavgiften skal kunne reguleres i samsvar med lov om tomtefeste av 30.5.1975 nr. 20. Likevel skal regulering kunne skje hyppigere enn hvert 10 år såfremt det i fremtiden blir adgang til det.

Den nye avgift blir å etterbetale fra det tidspunkt da krav om regulering lovlig ble reist.

§ 4.
Skatter m.v.

Festeren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som er eller blir utskrevet på festearealet. Festeren utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger til like et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. For dette beløp

begrenset til kr. pr. år har kommunen første prioritets panterett for 3 – tre – års forfalt avgift.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til tomt for påstående våningshus og må kun brukes i overensstemmelse med dette formål.

Kommunen skal ikke ha noe ansvar for skade eller ulemper som måtte voldes ved den utnyttelse, bebyggelse, eller virksomhet som festeren iverksetter på festetomten. Blir kommunen likevel pålagt slikt ansvar, skal kommunen varsle festeren. Festeren plikter å refundere kommunen det den måtte ha utbetalt i erstatninger.

Ledninger som forefinnes på tomten ved festerens overtakelse av denne, plikter festeren å legge om etter krav fra kommunen.

Kommunen kan, i samsvar med reguleringsplan, pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget, skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. (Gjelder ikke småhustomter.)

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt, og gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser. (Gjelder ikke småhustomter.)

Tillegg til § 3: For skyldig feste-avgift for de 3 siste år har kommunen første prioritets panterett i bebyggelsen, jfr. tomtefestelovens § 12.

§ 6.
Ubebygget areal.

Det ubebygde areal plikter festeren å opparbeide etter bygningsmyndighetenes krav og kommunens bestemmelser. Dersom dette ikke blir gjort etter pålegg med rimelig frist, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning.

Trær på tomten kan bare felles etter skriftlig samtykke og anvisning av skogsjefen. Matjord som ikke går med til tomtens grøntanlegg, er kommunens eiendom. Park- og idrettsvesenet skal gis minst 1 måneds skriftlig varsel når matjorden skal fjernes.

Vegetasjon på tomten pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning kommunen finner det ønskelig av hensyn til ferdsel, trafikksikkerhet (fri sikt) eller vedlikehold. Kommunen har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/stolper på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

Det forbeholdes rett for kommunen til uten erstatning å plassere transformatorkiosk på tomten.

I de tilfelle veien ikke opparbeides i full regulert bredde, skal arealet mellom reguleringslinjen og veien langs tomten settes i stand og vedlikeholdes av festeren. Inngjerdes dette sammen med tomten, plikter festeren å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis veien utvides. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet.

Kommunen kan, i samsvar med reguleringsplan, pålegge at gangveinettet – både de offentlige og borettslagets veier, bare skal nyttes for biltrafikk som er nødvendig for nødkjøring, varetransport, renovasjon, samt vedlikehold av bygninger og uteanlegg.

Fester kan ikke motsette seg kjøring som er nødvendig for drift av kommunale anlegg, hvis dette er forutsatt i reguleringsplan.

Kommunen kan pålegge at det gis dispensasjon fra kjøreforbud på gangveier for bevegelseshemmede.

Kommunen kan pålegge fester å sette opp og bekoste offentlige og eventuelt andre trafikk- og informasjonsskilt.

§ 7.
Vedlikehold og gjerdehold.

Festeren plikter å holde bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt tross advarsel, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene, samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold.

Mot nåværende og fremtidige gater, offentlige plasser, parker og kommunens eiendom som ikke er bortfestet, påhviler gjerdeholdet festeren alene. Dersom dette ikke blir overholdt av festeren, kan kommunen sørge for det for festerens regning.

Gjerdeplikten er stedsvarig, jfr. § 2 i lov om grannegjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter bestemmelsene i lov om grannegjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdiforsikret. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. Festeren skal forevise forsikringsattest fra selskapet.

§ 9.
Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

§ 10.
Ledninger og atkomst.

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger av enhver art, kummer o.l. i og over den ubebygde del av tomten, og sørge for atkomst og la utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter eller for byens ledningsnett. Tilsyn med og reparasjon av ledningsanleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse som utføres av festeren. Før festeren går i gang med bygge- eller anleggsarbeid på tomten, plikter han å varsle kommunen, og må rette seg etter de pålegg som kommunen gir om utførelsen.

For mulig ulempe og skade som voldes ved arbeider som nevnt, tilkommer festeren godtgjørelse, som i mangel av enighet fastsettes ved skjønn.

Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktelser, takster over eiendom o.l.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører arbeider på denne til fordel for festeren.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av kommunen og nyttes av festeren.

§ 11.
Fremfeste – bortleie – pantsettelse.

Fremleie eller fremlån av det festede område eller del av dette kan ikke skje uten kommunens skriftlige samtykke.

Utleie, fremleie og fremlån av bygningen eller del av denne, kan heller ikke skje uten kommunens skriftlige samtykke. Godkjenning etter dette ledd kan bare nektes dersom det etter omstendighetene er saklig begrunnet.

Ved disposisjoner i strid med ovenstående bestemmelse, kan kommunen heve festeavtalen og gå frem etter reglene i § 13 annet ledd, og for ubebygde festetomter også heve og kreve avlyst festekontrakten uten festerens samtykke.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 12.
Overdragelse og forkjøpsrett.

Festeren kan ikke uten kommunens skriftlige godkjenning overdra festeretten med mindre tomten er bebygget.Ny fester må påregne festeavgift som for nye feste

Overgang av festeretten kan kun skje i forbindelse med samtidig overføring av eiendomsrett til bebyggelsen til samme erverver.

Ved enhver overgang av festerett pliktes melding om overgangen straks gitt til kommunens boligetat.

Ved overdragelse av festerett til ubebygd tomt i strid med 1. ledd i denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og kreve festekontrakten avlyst uten festerens samtykke. Såfremt Oslo kommune ønsker å selge festetomten til kjøper som skal bruke tomten til uendret formål, har festeren forkjøpsrett. Hvis festeren ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende, må melding om dette være mottatt av kommunen innen 3 måneder etter at festeren har fått skriftlig melding, vedlagt den inngåtte avtale, fra kommunen om salget.

§ 13.
Mislighold.

Det vises til lov om tomtefeste av 30. mai 1975, nr. 20 §§ 24 og 28.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon eller heving, skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller heving ved innen 1 måned etter varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

En eventuell endring i festerens anvendelse av festetomten med tilhørende bebyggelse som strider mot den i § 5, første ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering av tomten, skal forelegges Oslo kommune på forhånd og før avtale inngås med tredjemann. Kommunen kan kun nekte å samtykke i en endring når det er saklig begrunnet.

Er det foretatt en endring i strid med den i § 5, første ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering, kan kommunen heve festekontrakten så fremt det er saklig begrunnet.

§ 14.
Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den akter å bortfeste tomten til samme formål som tidligere. I så fall er festeren fortrinnsberettiget til fortsatt feste for den tid kommunen bestemmer.

For øvrig vises til lov om tomtefeste av 30. mai 1975, nr. 20 §§ 9 og 19–21.

§ 15.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til dokumentavgift og tinglysning av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 16.
Særbestemmelser for Husbankbelånte boligfestetomter.

Hvis og så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn, skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe, selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

Særbestemmelser for bortfeste av denne eiendom.

.....

.....

.....

.....

Denne kontrakt er utferdiget i 2 – to – eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo, den

Som fester:..... For Oslo kommune: .....

OSLO KOMMUNE
Boligdirektøren

Undertegnede vitner, som begge er myndige og bosatt i Norge, bevitner herved at.....

..... har underskrevet foranstående kontrakt i vårt nærvær og er over 18 år.

1.:..... 2.:.....

Født:..... Født:.....

Adr.:..... Adr.:.....

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 11 50 60 - (68 30 40)

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Mels nr.) (Adresse)	Sandefjordgata 2	Journalnr.	81/3645
Arbeidets og bygningens art	Utskiftinø av vinduer	Innlevert	26.10.81
Byggherre	Sandefjordgt. 2 Brl. v/Mathisen, Sandefjordgata 2, Oslo 4		
Anmelder	Sentrum Bygg A/S,Boks 2, Alnabru , Oslo 6		

SAS/RJ

Oslo, den 10. november 1982

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 2-3- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til bygningsrådets vedtak i møte 14.1.82.

På bakgrunn av de spesielle omstendigheter i denne saken at vinduene er spesiallaget og allerede ligger på byggeplassen finner bygningskontrollen å kunne anbefale at de nye vinduene får en utførelse som beskrevet i brev datert 3.11.82 og som vist på tegningene.

Man vil imidlertid presisere at lignende utførelse ikke vil bli anbefalt i andre saker.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Stg 8 17

I. Sundve
fung. sjefarkitekt

Sven Sandberg.

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[2] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: **Utskifting av vinduer**

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Sandefjordgata 2		81/3645

Byggherre

Sandefjordgt.2 Brl.
v/Mathisen
Sandefjordgt.2
0464 OSLO 4

Ansvarshavende

Tømrer Rune Kristiansen
c/o Sentrum Bygg A/S
Postboks 2 Alnabru
0614 OSLO 6

Dato

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør

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

SKI C-16 ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Brødrene Bastiansen AS
Bjørnerudveien 12B
1266 OSLO

Dato: 12 SEPT. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200510805-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål Granberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDEFJORDGATA 2 A - E	Eiendom:	221/179
Tiltakshaver:	Borettslaget Sandefjordgata 2 v/ Espen Hansteen	Adresse:	Sandefjordgata 2, 0464 OSLO
Søker:	Brødrene Bastiansen AS	Adresse:	Bjørnerudveien 12B, 1266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE

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

Søknaden omfatter skifte av sluk og røropplegg i forbindelse med rehabilitering av eksisterende våtrom.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra e) godkjennes søknaden på de vilkår som nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 94 nr 3, 2. ledd fritas søker for å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

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.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Søknaden
Vedtaket omfatter skifte av sluk / røropplegg gjennom branncelle i 75 eksisterende våtrom i hele blokken.

Avfallsplan
Avfallsplan er godkjent.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Ansvar
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Kontroll
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

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

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
Næring og anlegg, endring

Pål Granberg
Saksbehandler

Inger Juli Hansen
Sidemannskontrollør

Vedlegg:
Godkjent søknader om ansvarsrett
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Tiltakshaver Borettslaget Sandefjordgata 2 v/ Espen Hansteen, Sandefjordgata 2, 0464 OSLO (med vedtak avfallsplan og faktura)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Brødrene Bastiansen AS
Bjørnerudveien 12B
1266 OSLO

KOPI

Dato: 22 SEP 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200510805-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål Granberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDEFJORDGATA 2A	Eiendom:	221/179
Tiltakshaver:	Borettslaget Sandefjordgata 2 v/ Espen Hansteen	Adresse:	Sandefjordgata 2, 0464 OSLO
Søker:	Brødrene Bastiansen AS	Adresse:	Bjørnerudveien 12B, 1266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

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 med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

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
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Elena Jakobsen
for avdelingsenhetsleder

Pål Granberg
saksbehandler

Kopi til:
Borettslaget Sandefjordgata 2 v/ Espen Hansteen, Sandefjordgata 2, 0464 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FIRESAFE TECH AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Dato: 20.11.2019

Deres ref.: Marius Pedersen | Vår ref.: 201910036-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Nina Seehusen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDEFJORDGATA 2	Eiendom:	221/179/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET SANDEFJORDGT 2	Adresse:	c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St.Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	FIRESAFE TECH AS	Adresse:	Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Sandefjordgata 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 20.11.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Nina Seehusen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BORETTSLAGET SANDEFJORDGT 2, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St.Olavs Plass, 0129 OSLO, susanthings@gmail.com

V nr. 1237 /39 4 mars 221 - 57

Aktnr.
År 1939 den 7. februar blev

en kart og oppmålingsforretning avh. over xxxxxxxxxx
en del av grunnen nr. 23 Dannevigsveien.

Forretningen ble administrert av undertegnede og som vitne var tilstede A.Berg

Til å möte ved forretningen og vareta sitt tarv var alle vedkommende varslet.

Ved forretningen mötte Brynildsen på vegne av boligrådmannen, Guttulfröd på vegne av leiegårdsbestyreren og Olav Tveten på vegne av driftsbestyreren for idrettsvesenet for nr. 23 Dannevigsveien.

Etter begjæring av boligrådmannen måltes den del av grunnen som er begrenset av bygrensen, Mogata, Sandefjordgata og Hortensgata og som av Oslo kommune er bortfestet til Molökken kooperative byggeselskap IV.

Grensemålene fantes mot nordvest langs bygrensen 100,85 m mot nordöst langs Mogatas reguleringslinje 34,31 m, mot sydöst langs Sandefjordgatas reguleringslinje 87,45 m, mot sydvest langs Hortensgatas reguleringslinje etter en bue med radius 90 m og korde 32,60 m. Innholdet er beregnet til 3048,3 m^2 som gis eget matrikkel nr 2 Sandefjordgata.

Röde tall betegner koordinater i Oslo koordinatsystem.

Forretningen sluttet

Nils Jacobsen

Kart over 3048.3m^2 av gr.nr. 23 Dannevigsveien som gis eget matr.nr. 2 Sandefjordsgata m. 1/500
Grunntegning.

Åsm. Moe
A.Berg

6488 39 20/11

221/179

ERKLÆRING.

Undertegnede som eier av matr. nr. 2 Sandefjordgt. avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglese som vedkommende eiendommen og som ikke kan avleses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av matr. nr. 2 Sandefjordgt. erklærer herved å være fullt opmerksom på de skader og ulemper som kan opstå som følge av at vann- og avløpsledninger tildekkes og at sådanne skader og ~~xx~~ ulemper i enhver henseende blir eierens egen sak, hvorved Oslo vann- og kloakkvesen helt blir uten ansvar ved å tillate ovennevnte ledninger lagt som nevnt.

Oslo, den 17.novbr. 1939.

Som eier av matr. nr. 2 Sandefjordgt.

Moløkken koop.byggeselskap IV, ved styret:

Jørgen Green (sign)
E.O.Solbakken (sign.)
Bjørn Fjeld (sign.)

Stempelmerker kr. 45.-

281-179

V nr. 2205 /19 39 27 april
Aker.

FESTEKONTRAKT.

Oslo kommune bortfester herved til Molökken koop byggeselskap IV en parsell av kommunens eiendom Matr. nr.2 Sandefjordgata hvilken parsell har fått gnr. bnr.

på de vilkår som nedenfor nevnes.

§ 1.

Det bemerkes at de fornödne gater er oparbeidet.

Festetiden skal utgjöre 50 år fra den 15. august 1939 å regne.

§ 2.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 4 485.-- Såfremt i fremtiden gateoparbeidelse av myndighetene måtte bli forlangt i större utstrekning enn den nu foretatte, blir festeavgiften å forhöie med et belöp, svarende til 4½ % av kommunens utgifter til oparbeidelsen.- Avgiften betales til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 15.august og 15. februar, og første gang 15. februar 1940. Til sikkerhet for avgiften har kommunen förste prioritets pant i festeretten og alle bygninger som måtte opföres på tomten. Alle skatter og avgifter bæres av festeren (huseieren): herunder innbefattet de forpliktelser som er pålagt grunneieren i henhold til gjeldende politivedtekter for Oslo eller tilsvarende vedtekter i Aker.

§ 3.

Festeren forplikter sig til innen måneder fra nærværende kontraktsdatum å påbegynne opförelsen av bygning på tomten og å tilendebringe opförelsen i rimelig tid - senest innen

§ 4.

For tomtens bebyggelse og bygningenes bruk m.v. er festeren underkastet de for ströket gjeldende almindelige regler, forsåvidt kommunen ikke for enkelte tilfeller meddeler dispensasjon. Festeren må finne sig i, at kommunen over hans parsell lar utföre arbeider der er nödvendig for andre parsellers bebyggelse og bruk eller for å skaffe disse forbindelse med gate, samt lar foreta nödvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider herpå. Den parselleier for hvem arbeidet utföres, plikter å erstatte mulig forvoldt skade. Ingen parselleier må utföre anlegg m.v. der hindrer eller unödig vanskeliggjör tilsyn og reparasjon av ovennevnte anordninger for andre parselleiere.- Byggetegningene approberes av boligrådet.

Husene må alene benyttes til familiebeboelse. Nye bygninger av nogen som helst art må intetsteds opföres uten formannskapets samtykke. Festeren er overfor kommunen ansvarlig for at jordstykker der utlegges til haver, er fullt oparbeidet innen 1 år efter innflytningen. Kommunen kan i tilfelle la arbeidet utföre på festerens bekostning, hvis det forsömmes. Beplantning som hindrer utsikt, er ikke tillatt. Kommunen forbeholder sig adgang til den over parsellen gående fellesledning for vann og kloakk.

§ 5.

Festeren plikter å holde såvel bygningene som ubebygget grunn i ordentlig stand og er forsåvidt underkastet det eftersyn, som kommunen måtte la foreta. Forsömmes vedlikeholdet, kan kommunen la dette utföre på festerens bekostning, hvis den ikke vil benytte sin rett efter § 10. Festeren plikter å opsette og vedlikeholde gjerder mot gater. Mot bortfestede tomter deler naboene gjerdeholdet.

§ 6.

Festeren er pliktig til å holde samtlige bygninger brandassurert i den almindelige brandforsikringsinnretning eller i annet av kommunen godkjent brandforsikringsselskap. Festeren er i tilfelle av ildebrand forpliktet til snarest mulig å gjenopföre eller istandsette de brandlidte bygninger, med mindre kommunen samtykker i at så ikke skjer.- Bygningene skal til enhver tid være forsikret for et belöp, som minst svarer til utgiftene ved bygningenes gjenopförelse.

§ 7.

Kommunen skal innen 1 år för festetidens utlöp gi festeren underretning om den pány vil bortfeste arealet. Festeren er i tilfelle fortrinsberettiget til å få sitt feste fornyet. Den nye festetid settes til 40 år, og kommunen har rett til å forbeholde sig adgang til når som helst i den nye festetid å opsi festeforholdet med 3 års varsel, dersom kommunen finner det påkrevet å anvende arealet til kommunale formål. Festeren er på sin side forpliktet til å fornye festet.- Vil kommunen ikke ved utlöpet av 1ste feste-periode pány bortfeste arealet, er den forpliktet til å overta den eller de bygninger som er opfört på vedkommende areal, efter takst. Taksten avholdes av 3 menn, hvorav 1 opnevnes av Oslo formannskap, 1 av festeren og 1 (formannen) av byfogden i Oslo. Taksten, som bekostes av kommunen, er endelig og bindende for begge parter. Hvis taksten blir så höi at den helt eller delvis dekker dyrtidslån eller nedskrivningsbidrag som måtte være ydet i festetiden av kommunen, blir takstsummen i tilsvarende utstrekning å nedsette. De her nevnte overtagelsesregler gjelder også ved utlöpet av senere festeperioder, eller hvis kommunen benytter sin adgang til opsigelse med 3 års varsel.

§ 8.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og den eller de på det festede areal stående bygninger til andre enn ektefelle, foreldre, descendenter eller sösken, har kommunen forkjöpsrett. Vil kommunen gjöre bruk av denne forkjöpsrett - hvorom den i tilfelle må treffe bestemmelse innen 1 måned efter at meddelelse om salg er gitt den - kan den la avholde takst - efter de samme regler som i § 7 - over bygningenes verdi samt over den verdi som den foretatte bearbeidelse av den ubebyggede grunn kan anta å ha. Kommunen har rett til å overta bygninger og grunn for dette takstbelöp, hvis det er lavere enn den opgitte overdragelsessum - eller for denne. Festeren har adgang til å pantsette festeretten sammen med de på arealet opförte bygninger.- Også ved tvangssalg har kommunen samme forkjöpsrett som ovenfor bestemt.

§ 9.

Fremleie eller fremlån, helt eller delvis av de bygninger som opföres på arealet, utover et tidsrum av 1 år er ikke tillatt uten kommunens samtykke.

§ 10.

Betales ikke festeavgiften i rett tid, eller reglene overtredes i noget annet vesentlig punkt, kan kommunen erklære festet for brutt.- Kommunen kan i så fall enten overta bebyggelsen efter reglene i § 7 for betaling ved festetidens ophör eller, hvis den önsker det, uten lovmål og dom og uten hinder av lösningsrett sette festeretten med de på arealet opförte bygninger til auksjon.

§ 11.

Omkostninger ved festekontraktens stempling og tinglysning bæres av festeren.

§ 12.

Tvist om forståelsen av denne kontrakt avgjöres av en voldgiftsrett bestående av 3 menn, hvorav 1 opnevnes av Oslo formannskap, 1 av festeren og 1 (formannen) av byfogden i Oslo. Voldgiftsretten avgjör også, hvorledes omkostningene - heri medregnet en av voldgiftsretten fastsatt passende godtgjörelse til voldgiftsrettens medlemmer - skal fordeles mellem partene, dog således at alle omkostninger skal bæres av den, hvem avgjörelsen i alle vesentlige punkter går imot.

Oslo den 20 april 1939

For Oslo kommune:

/IH

BOLIGRÅDMANNEN
P. Bassøe

Som fester:

Holtekilen borgl. Byggeselskap
v/ Jørgen Grieg 2.d. Gol
bakken. Bjørnfjell vend.

/ Gjenken

Kommunen viker prioritet med den i § 2 nevnte festeavgift kr. 4 485,- til fordel for 1ste og 2nen prioritets pantobligasjoner til advokat A. Thorvildsen datert 13. april 1939 på tilsammen kr. 645 840,-.

O s l o den 20 april 1939.
Boligrådmannen.
J. Bassøe

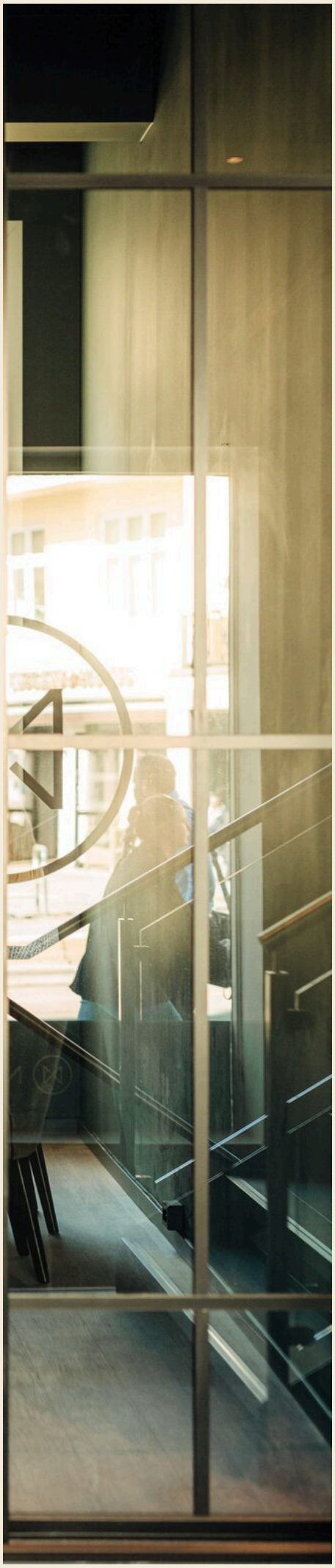
Vedlegg Utskrift av Moløkken kooperative Byggeselskap IV,s xxhxsx forhandlingsprotokoll, om bl. at ~~et~~ til styremedlemmer valgtes E. O. Solbakken, Jørgen Green, Bjørn Fjeld, varamenn Harald Hermansen, Erling Søberg.

Velkommen til

Nordvik Torshov

Våre eiendomsmeglere er for deg som setter krav til hvem du lar representere boligen din i et av Oslos mest ettertraktede boligmarkeder. Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen, Iladalen og Gamle Oslo er nabolag med sterk identitet og kjøpere som vet hva de vil ha. Det krever meglere som ikke bare kjenner prisstatistikken, men som forstår hva som gjør hvert enkelt nabolag unikt og hvordan den kunnskapen omsettes til et godt resultat for deg. Det er den typen megler du møter hos oss. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0289/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sandefjordgata 2C 0464 OSLO
Matrikkel: Gnr 221, bnr 179 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

★★★★★ 4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Sander Ringmann
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Torshov
s.ringmann@nordvikbolig.no
954 26 789



Lilliann Tronshaug
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
l.tronshaug@nordvikbolig.no
452 51 612

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: