NORDVIK

Håvalds vei 8B

1 soverom | 49 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Håvalds vei 8B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
35	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
63	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.04.2026









Nøkkelinformasjon

Lys 2 roms leilighet m/ vestvendt balkong | Meget god planløsning | Bad med varme i gulv | Kort vei til T-Bane og butikk

Prisantydning	**3 900 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**4 170 972,-**
Fellesgjeld	**269 592,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 986,-**
BRA-i	**49 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1962**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

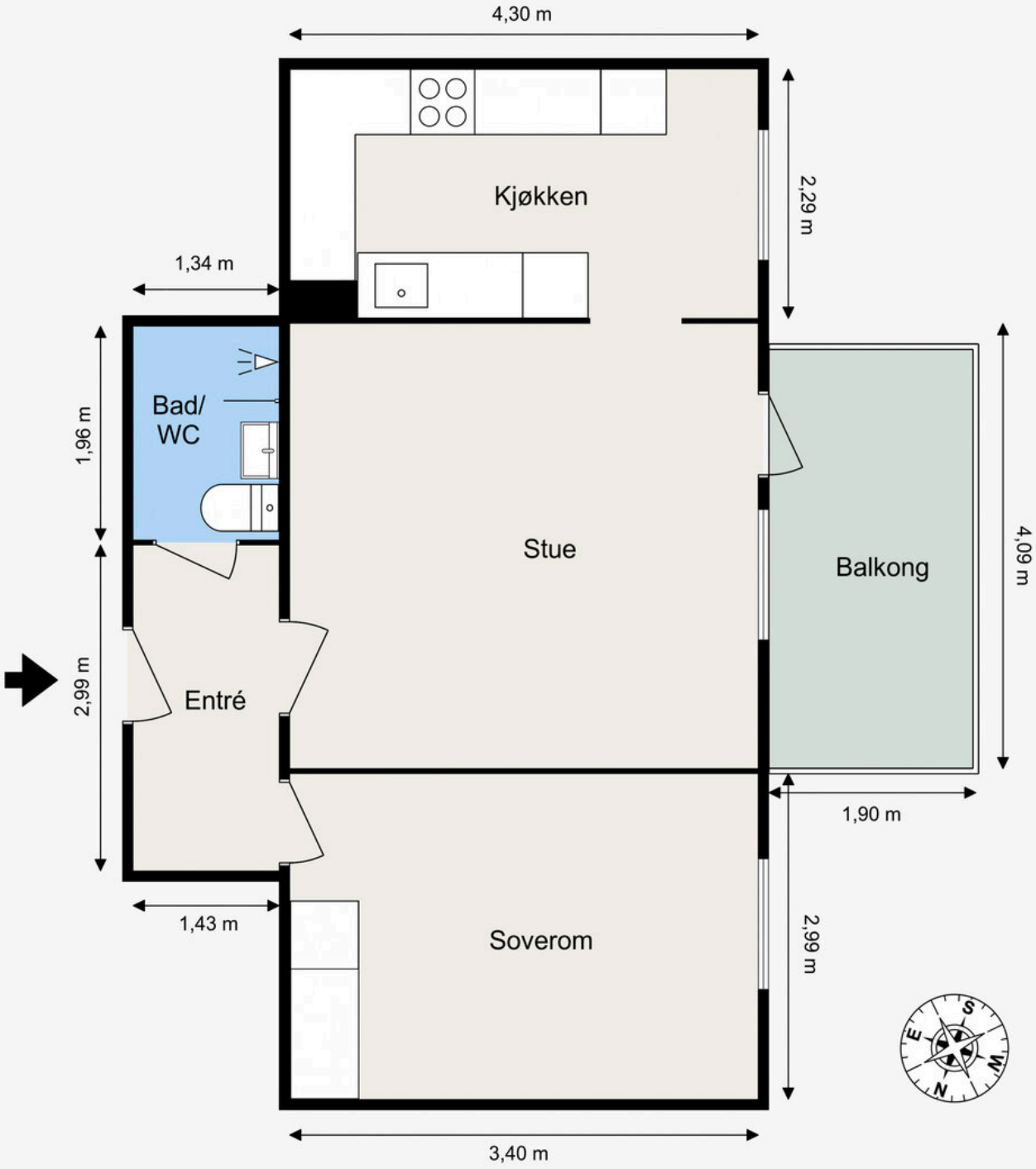
Velkommen til Håvalds vei 8B - presentert av Kristoffer ved Nordvik Nordstrand!
Lys og hyggelig 2-roms leilighet i nyere renovert bygg. Leiligheten har en meget god planløsning bestående av entré, stue med utgang til vestvendt balkong, delvis adskilt kjøkken, soverom med skap og et flislagt bad med gulvvarme. Borettslaget disponerer garasjer og p-plasser for utleie etter venteliste.

Det er nærhet til T-Bane ved Brattlikollen, Brannfjellskogen og Rema 1000 Nærbutikk.

Kvaliteter:
Lys 2-roms i høy 1. etg
Stue m/utgang til vestvendt balkong
Gode solforhold ettermiddag og kveld
Delvis adskilt kjøkken m/plass til spisebord
Integrerte hvitevarer
Ovn i høyde på kjøkken
Disponerer 2 boder
Garasje-/parkeringsleie etter venteliste
Fasader, drenering og balkonger renovert i 2018/

Planløsning

1.Etasje
Total BRA: 49



1. Etasje
Håvalds vei 8B

taksator
Lars J. Fjeldet Westheim
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme


stem
VENSTRE
for
FRIHET
mot diktatur




MORTENSRUD


TEGNING FIGUR FARGE


SIEMEN
15:43
SIEMEN
studioLine





















Fra entréen er det inngang til et bad. Badet har flis på gulv og vegger, gulvvarme.







Enkelte i oppgangen setter vaskemaskin til venstre ved plante i bildet. Ikke opplegg pt.

Rør og avløp er byttet i alle leilighetene i regi av brl 2004. Badet i boligen er modernisert i 2013.



Brattlikollen T-Bane





Hage og lekeplasser på området til borettslaget/Oslo Kommune

Sandstuveien borettslag består av 68 leiligheter. Det føres plenklipping, snømåking og trappevask



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0035/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Håvalds vei 8B, 1185 OSLO
Gnr 160, bnr 711 i Oslo kommune
Andelsnr 32 i Sandstuveien Borettslag, org.nr. 953700999

Selger
Thomas Mørk Fredvang

Kjøpesum og omkostninger
3 900 000,- (Prisantydning)
269 592,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 169 592,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 170 972,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 180 472,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1962

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 55 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
1. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Bad, entré, soverom, stue, kjøkken
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 7 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. To stk boder
Total BRA: 6 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.

Kjeller:
To stk boder, en på ca. 1,9 m² og en på ca. 3,8 m².
Begge merket med 104.

Loft:
Bod merket med 403.
Boden har skråtak og lav takhøyde.
På grunn av lav takhøyde er arealet ikke måleverdig og er derfor ikke inkludert i arealoversikten.
Gulvarealet er målt til ca. 9,9 m².

Innhold
Velkommen til Håvalds vei 8B - presentert av Kristoffer ved Nordvik Nordstrand!
Lys og hyggelig 2-roms leilighet i nyere renovert bygg. Leiligheten har en meget god planløsning bestående av entré, stue med utgang til vestvendt balkong, delvis adskilt kjøkken, soverom med skap og et flislagt bad med gulvvarme. Borettslaget disponerer garasjer og p-plasser

for utleie etter venteliste.

Det er nærhet til T-Bane ved Brattlikollen, Brannfjellskogen og Rema 1000 Nærbutikk.

Kvaliteter:
- Lys 2-roms i høy 1. etg
- Stue m/utgang til vestvendt balkong
- Gode solforhold ettermiddag og kveld
- Delvis adskilt kjøkken m/plass til spisebord
- Integrerte hvitevarer
- Ovn i høyde på kjøkken
- Disponerer 2 boder
- Garasje-/parkeringsleie etter venteliste
- Fasader, drenering og balkonger renovert i 2018/19

Standard
Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong, utvendig forblendet med fasadeplater og er utvendig pusset.
Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.
Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2007.
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Balkongdør med trerammer og isolerglass.

Gulv:
Flislagt gulv på bad og entré.
Ellers 3-stavs parkett.
Gulvvarme på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers strietapet.

Himlinger:
Malt panel i himling på kjøkken.
Ellers glatte, malte himlingsflater.
Downlights på kjøkken.
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,47 m.

Entre:
Flislagt entre.

Stue:
Inngang fra entre, glassdør med sprosser. Innbydende med store vindusflater.

Soverom:
Plass til stor dobbeltseng. Skapplass.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2017.
Innredning med glatte, høyglansfronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg mellom benkeplaten og overskap.
Belysning via lysarmatur under overskap.
Integrert platetopp, stekeovn, mikro, og kjølefryseskap.
Det er montert aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil.
Det anbefales på generelt grunnlag å montere komfyrvakt.

Baderom:
Rør og avløp er renovert i regi av brl 2004. Badet i denne boligen er modernisert i 2013.
Vannførende rør i kobber og plast.
Det er benyttet utenpåliggende kobberrør på bad.

Balkong:
Balkongen ble målt til ca. 7,4 m².
Plastfliser oppå betongdekket.
Rekkverk i stål med glassfelter og plater.
Det er montert utvendig lysarmatur med stikkontakt.
Det er montert utvendig markise.
Rekkverkshøyde målt til ca. 107 cm.

Parkering
Garasje og parkeringsplasser gjennom borettslaget etter venteliste

Modernisering og påkostninger
Hvilke utbedringer, oppgraderinger eller påkostninger er gjort?: Jeg har hatt elkontroll 22.02.2026 som bekreftet at det elektriske anlegget var i god stand.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Våtrom oppgradert i 2013, forsikringssak etter vannlekkasje.

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: Fasadene og balkongene i borettslaget ble oppgradert i 2018 eller 2019.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det skal ha vært en vannlekkasje som førte til at badet ble rehabilitert i 2013.
(i Tidligere eiers eietid) Boligen ble overdratt til nåværende eier i 2023.

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

Ja
Beskriv: Det er fyringsforbud i borettslaget. Ildsted er fjernet i boligen.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: T-banen går forbi eiendommen og kan oppleves sjenerende, men jeg tenker ikke over det.

Bygningssakkyndig
Lars Jørgen Fjeldet Westheim

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2007.
____

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaring ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgraden er satt ut fra helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder.
____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Dører: Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Balkongdør med trerammer og isolerglass.
____

Det er registrert en mindre skade i nedre del av entrédør.
Ellers ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca. 7,4 m².

Plastfliser oppå betongdekket.
Rekkverk i stål med glassfelter og plater.
Det er montert utvendig lysarmatur med stikkontakt.
Det er montert utvendig markise.

Rekkverkshøyde målt til ca. 107 cm.
___

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.
____

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.
Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.
____

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik i to tilfeldige rom (i stue og soverom).

Målt høydeforskjell på ca. 12 mm gjennom hele rommet i soverommet.

Høydeforskjellen vurderes som mindre avvik og er innenfor det som kan aksepteres for tilstandsgrad 1 i henhold til gjeldende standard (NS3600).

TG2
Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på ca. 12 mm innenfor en lengde på 2 meter i stuen.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Det er registrert planavvik i gulv som kan påvirke rommets bruk, møblering og opplevde komfort.
Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er registrert sprekk i en veggflis i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Sprekk i flis kan medføre redusert overflatebeskyttelse og økt risiko for fuktinntrengning bak flis over tid.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadet flis for å sikre tilstrekkelig tetthet og hindre videre skadeutvikling.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Det er registrert rørgjennomføring i vegg i dusjsonen uten synlig mansjett. Utførelse av tetting rundt gjennomføringen er ukjent.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Manglende synlig mansjett kan medføre redusert tetthet rundt rørgjennomføringen og økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen over tid.

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere utførelse av tetting rundt gjennomføringen. Ved mangelfull tetting bør det etableres godkjent løsning med mansjett eller tilsvarende for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

1. Etasje - Bad - Ventilasjon
1)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
____

2)
Det er ingen tilluftspalte ved terskel.
Konsekvens/tiltak: 1)
Konsekvens:
Avviket kan medføre økt risiko for redusert funksjon, økt slitasje eller utvikling av skade over tid. Dersom forholdet ikke følges opp, kan dette føre til behov for tidligere vedlikehold eller utbedring enn normalt. Konsekvensene vil kunne påvirkes av bruk, belastning og vedlikehold.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og utføre nødvendige vedlikeholds- eller utbedringstiltak ved behov. Tiltakets omfang og tidspunkt bør vurderes ut fra videre bruk, observerte endringer og fagkyndig vurdering. Eventuelle tiltak bør utføres i henhold til gjeldende anbefalinger og god byggeskikk.

____

2)
Konsekvens:
Det er ikke etablert tilluftspalte ved terskel på bad, noe som kan gi mangelfull tilluft til rommet. Dette kan redusere ventilasjonens effekt og gi økt fuktbelastning over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilluftspalte ved terskel eller annen løsning for tilstrekkelig tilluft. Tiltaket er normalt enkelt og kan gjennomføres uten større inngrep.

1. Etasje - kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Avviket kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for lukt, fukt- og fettbelastning i rommet over tid. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner, samt behov for tidligere vedlikehold eller utbedring.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak bør vurderes ut fra bruk, belastning og gjeldende anbefalinger, og utføres av fagkyndig der dette anses nødvendig.

Vannledninger
Deler av de innvendige vannledningene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, og det er observert noe irr på enkelte kobberrør.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Innvendige vannledninger har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til videre drift og levetid, og risikoen for aldersrelaterte lekkasjer eller funksjonssvikt vil normalt øke over tid. Irr på kobberrør kan indikere begynnende korrosjon og økt slitasje lokalt.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på vanninstallasjonene og være oppmerksom på tegn til lekkasje eller redusert funksjon. Fornyelse av vannledningene kan vurderes i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av våtrom.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Innvendige avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette gir økt usikkerhet knyttet til videre funksjon, herunder slitasje, redusert kapasitet eller risiko for lekkasje over tid.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på avløpsfunksjonen og være oppmerksom på tegn til treg avrenning, lukt eller lekkasje. Fornyelse eller utbedring av avløpsledningene kan vurderes i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av våtrom.

Ventilasjon
Bygningen har den naturlige ventilasjonen.
Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting

sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterte skader.

Varmtvannstank
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Varmtvannstanken er over 20 år gammel og har passert forventet levetid. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til driftssikkerhet og risiko for lekkasje eller funksjonssvikt.

Tiltak:
Basert på berederens alder vurderes det å foreligge økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt. Det anbefales derfor å følge med på berederen jevnlig, herunder se etter tegn til drypp, lekkasje eller andre avvik. Det vil være hensiktsmessig å planlegge utskifting av berederen i forbindelse med fremtidig modernisering av kjøkkenet. Ved utskifting vil driftssikkerhet og forutsigbarhet forbedres.

TGIU
1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til nabo og murvegger.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjon på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Helse, miljø og sikkerhet
HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:
Konsekvens:
Det foreligger usikkerhet knyttet til radonnivået i bygget, da det ikke er utført målinger og det ikke er etablert radonsperre. Dersom radonnivået er forhøyet, kan dette over tid ha betydning for innemiljøet.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivået i boligen. Dersom målingene viser forhøyde verdier, kan aktuelle tiltak vurderes, som etablering av radonreduserende løsninger tilpasset byggets konstruksjon.

Innbo og løsøre
Alle integrerte hvitevarer følger med.
Hvilke fastmonterte gjenstander følger ikke med boligen i salget?: Alt følger med

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
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:
Elektriske panelovner.
Varmekabler i gulv på baderom.
Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Volum: 116 liter.
Produksjonsår: 1999.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på

visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 5045 kWh
Strømkostnad forrige år: 7687 kr (inkl. nettleie)
Norgespris aktivert: 30.09.2025
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.
Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 986,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-TV/internett enten linær eller internett Telenor, kommunale avgifter, renter og avdrag fellesgjeld, fellesvaskeri. Fellesvaskeri 350 kr kan velges bort om man installerer vaskemaskin i leilighet.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnader.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 127 696,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 510 783,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Telenor

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Det er 68 boliger og ingen næringslokaler i borettslaget. 1 boenhet eies av Oslo kom. Boligbygg.
- Tomten, gnr. 160 bnr. 711, er festetomt som eies av Oslo kommune.
- Borettslaget består av 2 blokker og ett garasjeanlegg.
- Borettslaget har egen hjemmeside: www.sandstuveienborettslag.no
- Snømåling utføres av: VAKTMESTERKOMPANIET
- Plenklipping utføres av: ISS
- Trappevask utføres av: OK RENHOLD, ODD KRISTIAN DALSV ÅG
- Telenor er leverandør av kabel-tv til borettslaget.
- Det er fellesvaskeri i borettslaget.
- Grilling på balkonger og verandaer er ikke tillatt. Unntaket er elektrisk grill.

Følgende saker ble tatt opp under årsmøtet 2024:
- Snørydding & grusing/salting- vaktmestertjenesten eksisterer ikke lenger og det må en løsning på plass. Forlag: 3 stk kasser/deponier med grus/salt utplasseres foran 6, 8 og 10 slik at det blir mulig for alle å gjøre en innsats. Gjelder også stien fra trapp/gjerde og ut mot Sandstuveien. Styrets innstilling: Vi kjøper denne tjenesten, slik at det blir strødd på samme områder som det brøytes. (Styret støtter at noe må gjøres)
- Beredskapsplan - hvem kontaktes/hva man bør gjøres i gitte situasjoner, eks. skader i leilighet/borettslagets eiendom. Forslag: Beredskapsplan må lages og utkommuniseres til alle beboere slik det til enhver tid er klart for alle hva som skal gjøres ved spesielt kritiske situasjoner. Styrets innstilling: Vanlig rutine på dette er å kontakte styret snarest med tid, sted, skade evt. hvem har forvoldt skaden sendes på mail. Haster det oppsøk styret eller forsøk å ringe. Oppnås ikke umiddelbar kontakt, bruk sunn fornuft. (Styret støtter dette)
- Maling/utskifting av bord på garasjer. Garasjene råtner på rot og noe bør gjøres. Ble tatt opp på fjorårets Generalforsamling, men ingenting er igangsatt. Forslag: Garasjeeiere stiller på dugnad, sjekke med alle beboere om det er noen håndverksdyktige i borettslaget som kan bistå. Styrets innstilling: Garasjene råtner ikke på rot, det er pottene som råtner. Styret byttet 2 potter i inneværende periode og fortsetter med dette til alle potter er skiftet ut. Styret støtter alle dugnader. (styret støtter forslaget)
- Maling av søppelskur. Ble tatt opp på fjorårets Generalforsamling, men ingenting er igangsatt. Vi har ikke økonomi til utskifting av søppelløsningen og må vi gjøre noen midlertidige grep Forslag: Maling av søppelskur tas på dugnad. Styrets innstilling: Styret går til innkjøp av en høytrykkspyler for vask av søppelskurene da dette egner seg bedre til rengjøring. (støttes av styret)
- Strømforbruk ved lading av elbiler. Forslag: Strømforbruket må belastes den enkelte bruker. Er det ikke mulig å lese av forbruket pr garasje/oppstillingsplass må et fast beløp betales hver mnd. Ref. vaskekjeller. Styrets innstilling: Her har styret allerede tatt grep 01.01.2024 (støttes av styret)
- Dørpumpene på utgangsdørene. Disse skrus seg medjevne mellomrom opp og måjusteres. Ref fare for innbrudd. Forslag: Enkelte beboere får opplæring i hvordan dette gjøres, eller man knytter kontakt med et

firma som kan justere dørene. Styrets innstilling: Styret er i dialog med produsent ang. dørene de er skeive, samt med et firma som kan justere disse. Problemet er at de fleste skrur på dørene selv. Styret ønsker ikke at beboerne justerer på dørene. (Støttes ikke av styret).
- Forslag til vedtak: Informasjonsflyt og felles innsikt i styrearbeidet. Dette foreslås på bakgrunn av bedret informasjonsflyt og mindre risiko for misforståelser og utrygghet rundt beboeres hverdag. Dette skal være et trivelig nabolag, og da vil trolig en mer åpenhet kultur knyttet til at styret handler i tråd med beboerens ønsker være vesentlig. Styrets innstilling: styret erkjenner at det kan informeres bedre med et oppslag med relevante ting 3-4 ganger i året på oppslagstavla i hver oppgang. Styret ønsker ikke å sende skriftlig referat fra hvert styremøte til alle beboere, da dette medfører en ekstremt stor ekstra jobb i form av at vi må skrive 2 referater pga. av at det er forbudt å sende ut person oppgifter, personalia, sensitiv informasjon etc. (Støttes ikke i sin helhet av styret).

På sikt: bearbeide og åpne pipeløpene, utvikle nedgravde søppelsjakter.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget. Frittstående borettslag.

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 269 592,-pr. 29.03.2026

Borettslaget har ett felles lån:

Lånenummer: 83987177902, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 29.03.2026: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 90
Saldo per 08.12.2024: 23 515 040 kr
Andel av saldo: 269 592 kr
Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 30.06.2048)

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 2 512,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Økonomi:
I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til
stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.
Årets årsregnskap viser et overskudd med kr 422 106,-
Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 355 718,-
For øvrig vises til noter samt kommentarer under regnskapsbehandling på
generalforsamlingen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter
selskapet har, er medtatt i det framlagte årsregnskap.
Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller
selskapets stilling. Det er en anstrengt økonomi i borettslaget pga. økte kostnader

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: Det er dugnad to ganger i året som man blir oppfordret til å delta på.

Dyrehold
Dyr må ikke holdes i leilighetene uten styrets samtykke. Utekatter er ikke tillatt. Hundehold er ikke tillatt.

Etter søknad kan styret gi dispensasjon i særlige tilfeller, for eksempel førerhund.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP2794095

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 888 kvm (Festetomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.
Årlig festeavgift for hele Borettslaget for 2024 var 83.778 kr.

Informasjon om festetomt
Festekontrakt datert: 31.08.1961
Festetid: 90

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et veletablert boligområdet på Brattlikollen i bydel Nordstrand, ca. 8 km fra Oslo sentrum. Fra boligen er kort gangavstand til bussholdeplass og T-bane på Brattlikollen. Det er også kort gangavstand til Holtet hvor man blant annet finner delikatesseforretningen Jacobs, Åpent bakeri, apotek og Best Helse (lege- og treningssenter). Det er flotte rekreasjons- og turmuligheter i nærområdet ved bl.a. Ekebergsletta, Brannfjell og Østensjøvannet. Nærhet til både Østmarka med milevis av stier og lysløyper samt Oslofjorden som byr på flere populære strender. Videre er det også nærhet til Lambertseter senter med et godt utvalg av butikker samt bibliotek og Symra Kino.

Barnehager/skoler:
Nærområdet har et godt utvalg av private og kommunale barnehager. Boligen har tilhørighet til populære Karlsrud barneskole og Brannfjell ungdomsskole. Nærmeste videregående skole på Lambertseter, samt Kongshavn som ligger i flotte lokaler i gamle Sjømannsskolen i Ekebergskråningen.

Offentlig kommunikasjon:
Nærmeste offentlige kommunikasjon er T-bane på Brattlikollen. T-banen bruker ca. 15 min til sentrum. Trikk nr. 13 og 19 går fra Holtet. Det er ca. en 15 minutters spasertur fra boligen. Se forøvrig www.ruter.no for reiseruter.

Fritidsaktiviteter:
Området byr på et godt og allsidig idrettsmiljø som består av bl.a. håndball, fotball, langrenn, alpint og allidrett - Lambertseter, Bækkelaget sportsklubb og KFUM (Kåffa) har variert og godt tilbud til alle aldersgrupper. Sats treningssenter ved Karlsrud og Lambertseter, med bl.a. barnepass og badstue. Treningssenteret Best Helse på Holtet, samt EVO treningssenter ved Sæterkrysset. Nærhet til Østensjøvannet og Østmarka som er et eldorado for alle turinteresserte.

Se vedlagte nabolagsprofil for ytterligere fasiliteter og avstander.

Offentlig kommunikasjon
T-bane Brattlikollen

Skoler og barnehager
Karlsrud Skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Det foreligger ferdigattest på blokk fra 21.12.1967
Det foreligger ferdigattest på bygg for fasade, balkonger og drenering fra 17.06.2019.

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 s-788.
Det er regulert område foran bygget til 20 garasjeplasser.
Det er regulert til T-Bane ved bygget etter S- 485.
Pågående plansak (revisjon av S-4220 småhusplanen) i omkringliggende tomter.
Sandstuveien 41 A - oppføring av boligbygg
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/160/711:
02.02.1965 - Dokumentnr: 1427 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 5,600
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

20.08.1959 - Dokumentnr: 9588 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

06.10.1960 - Dokumentnr: 12350 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

06.10.1960 - Dokumentnr: 12351 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

28.07.1964 - Dokumentnr: 9622 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

02.02.1965 - Dokumentnr: 1427 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

02.02.1965 - Dokumentnr: 1427 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 5,600
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

18.08.1958 - Dokumentnr: 9139 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:160 Bnr:14

01.02.1960 - Dokumentnr: 1325 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:160 Bnr:769

03.02.1964 - Dokumentnr: 919989 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 160 BNR. 712

05.05.2006 - Dokumentnr: 30877 - Grensejustering
Gjelder også uregistrert grunn
Gjelder denne registerenheten med flere

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.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 37 526,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 18 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 111 523,- 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 26. april 2026

Megler
Kristoffer J.S Johannessen, Eiendomsmegler
Tlf. 95127617

Megler 2
Aksel Bredesen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46889847

Meglerforetaket
Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233
1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS
Org. nr.: 833671642

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).

Håvalds vei 8B

Nabolaget Karlsrud - vurdert av 147 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	13 min 1.1 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 580 elever, 27 klasser	18 min 1.4 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 852 elever, 36 klasser	21 min 1.7 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 501 elever, 38 klasser	21 min 1.8 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	16 min 1.4 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	7 min 4 km

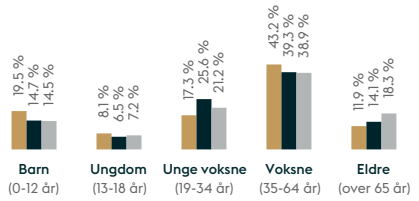
Offentlig transport

Brattlikollen T Linje 4B, 4N	3 min 0.3 km
Brattlikollen Linje 1, 4	5 min 0.4 km
Holtet Linje 13, 19	18 min 1.5 km
Bryn stasjon Linje L1	5 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.7 km

Barnehager

Bauneveien barnehage (1-5 år) 101 barn	12 min 1 km
Tyrihans barnehage (1-5 år) 57 barn	12 min 1 km
Bekkelaget Kirkes barnehage (1... 36 barn	14 min 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Karlsrud	2 926	1 149
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Holtet v.g. skole	15 min
Bækkelagshallen	15 min
Mudo Nordstrand	11 min
SATS Karlsrud	12 min

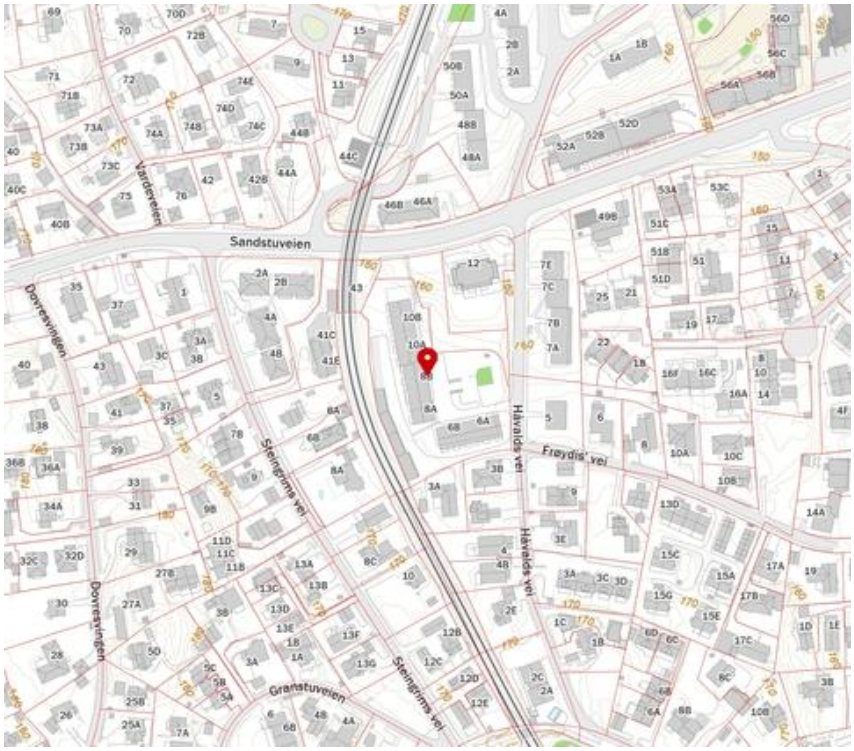
«Polig boligstrøk med alt man trenger i nærheten - og kort vei til sentrum :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100



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 2025

Tilstandsrapport

2-roms leilighet med balkong

Håvalds vei 8B , 1185 OSLO

OSLO kommune

gnr. 160, bnr. 711

Andelsnummer 32

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 01.04.2026 **Rapportdato:** 22.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22052-26087 **Eiendomsverdi ref nr:** VZ8110

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Jørgen Fjeldet Westheim

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

Taksator AS

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

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

Westheim Takst

Rapportansvarlig

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

ljw@taksator.no
414 14 658

NITO MESTER taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet med balkong - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2007.
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Balkongdør med trerammer og isolerglass.

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca. 7,4 m².

Plastfliser oppå betongdekket.
Rekkverk i stål med glassfelter og plater.
Det er montert utvendig lysarmatur med stikkontakt.
Det er montert utvendig markise.
Rekkverkshøyde målt til ca. 107 cm.

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong, utvendig forblendet med fasadeplater og er utvendig pusset.
Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Fellesarealer:
Fellesarealene har trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i fellesarealer.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
Flislagt gulv på bad og entré.
Ellers 3-stavs parkett.

Gulvvarme på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers strietapet.

Himlinger:
Malt panel i himling på kjøkken.
Ellers glatte, malte himlingsflater.

Downlights på kjøkken.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,47 m.

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Innerdører med profilert utførelse.
Innerdør til stue med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt baderom som opplyses modernisert i 2013.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Servantskap med glatte, høyglans fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Gulvmontert klosett med utvendig sisterne.
Dusjhjørne med rett svingdør, sluk og dusjarmatur på vegg.

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i vegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning opplyses å være fra 2017.

Innredning med glatte, høyglansfronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg mellom benkeplaten og overskap.
Belysning via lysarmatur under overskap.
Integrert platetopp, stekeovn, mikro, og kjølefryseskap.

Det er montert aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil.

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannførende rør i kobber og plast.
Det er benyttet utenpåliggende kobberrør på bad.
På kjøkken er det hovedsakelig benyttet rørføringer i plast.

Avløpsrør i plast som er ført til soilrør i støpejern.

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft slippes inn via veggventiler.
Avtrekk skjer via ventil på bad.
Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone på kjøkken.

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Volum: 116 liter.
Produksjonsår: 1999.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Overbelastningsvern på 25 A.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

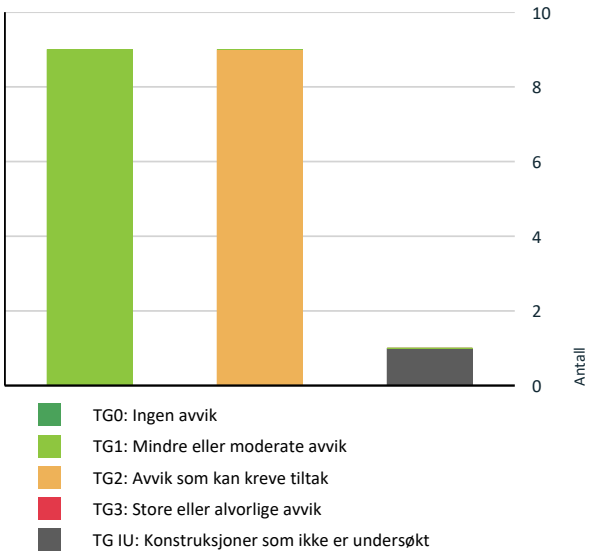
Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet med balkong

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet med balkong

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET MED BALKONG



Byggeår
1962

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 4. etasjer med kjeller og loft.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2007.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaring ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgraden er satt ut fra helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Balkongdør med trerammer og isolerglass.

Det er registrert en mindre skade i nedre del av entrédør.
Ellers ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Balkongen ble målt til ca. 7,4 m².

Plastfliser oppå betongdekket.
Rekkverk i stål med glassfelter og plater.
Det er montert utvendig lysarmatur med stikkontakt.
Det er montert utvendig markise.
Rekkverkshøyde målt til ca. 107 cm.
—

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong, utvendig forblendet med fasadeplater og er utvendig pusset.
Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

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

Fellesarealer:
Fellesarealene har trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i fellesarealer.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

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

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

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

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad og entré.
Ellers 3-stavs parkett.

Gulvvarme på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers strietapet.

Himlinger:
Malt panel i himling på kjøkken.
Ellers glatte, malte himlingsflater.

Downlights på kjøkken.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,47 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig. Det er registret noe malingsslipp på fliser i entré/gang, stedvis riper og hakk i gulvene, samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

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

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.
Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik i to tilfeldige rom (i stue og soverom).

Målt høydeforskjell på ca. 12 mm gjennom hele rommet i soverommet.

Høydeforskjellen vurderes som mindre avvik og er innenfor det som kan aksepteres for tilstandsgrad 1 i henhold til gjeldende standard (NS3600).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Målt høydeforskjell på ca. 12 mm innenfor en lengde på 2 meter i stuen.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Det er registrert planavvik i gulv som kan påvirke rommets bruk, møblering og opplevde komfort. Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med profilert utførelse.
Innerdør til stue med glassfelt.

Det bemerkes at innerdør til soverom og bad subber svakt i karm, samt normal bruksslitasje på innerdører.
Utover dette er det ikke påvist avvik utover normal og forventet bruksslitasje. Forholdet vurderes ikke å ha betydning for konstruksjonens funksjon.
Tilstandsgrad settes til TG1, som følge av mindre avvik, basert på en helhetlig vurdering.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom som opplyses modernisert i 2013.

Eier opplyser at badet ble modernisert i 2013 etter feil ved membran fra tidligere rehabilitering, og at forholdet ble håndtert som en forsikringssak.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger.
Byggtekniske løsninger, fremgangsmåte og utførelse kan derfor ikke bekreftes.
Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sprekk i en veggflis i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Sprekk i flis kan medføre redusert overflatebeskyttelse og økt risiko for fuktinntrengning bak flis over tid.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadet flis for å sikre tilstrekkelig tetthet og hindre videre skadeutvikling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

___

Høydeforskjell mellom topp flis ved dørterskel og overkant sluk, målt til 25 mm.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm. mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

___

Det er observert noe kalkutslag i flisfuger.
Forholdet vurderes som av mindre omfang og typisk som følge av fuktpåvirkning over tid. Det er ikke registrert tegn til vesentlige skader, og forholdet vurderes derfor til TG1.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

___

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert rørgjennomføring i vegg i dusjsonen uten synlig mansjett. Utførelse av tetting rundt gjennomføringen er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende synlig mansjett kan medføre redusert tetthet rundt rørgjennomføringen og økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen over tid.

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere utførelse av tetting rundt gjennomføringen. Ved mangelfull tetting bør det etableres godkjent løsning med mansjett eller tilsvarende for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, høyglans fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Gulvmontert klosett med utvendig sisterne.
Dusjhjørne med rett svingdør, sluk og dusjarmatur på vegg.

———

Normal bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i vegg.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

———

2)
Det er ingen tilluftspalte ved terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1)
Konsekvens:
Avviket kan medføre økt risiko for redusert funksjon, økt slitasje eller utvikling av skade over tid. Dersom forholdet ikke følges opp, kan dette føre til behov for tidligere vedlikehold eller utbedring enn normalt. Konsekvensene vil kunne påvirkes av bruk, belastning og vedlikehold.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og utføre nødvendige vedlikeholds- eller utbedringstiltak ved behov. Tiltakets omfang og tidspunkt bør vurderes ut fra videre bruk, observerte endringer og fagkyndig vurdering. Eventuelle tiltak bør utføres i henhold til gjeldende anbefalinger og god byggeskikk.

---

2)
Konsekvens:
Det er ikke etablert tilluftspalte ved terskel på bad, noe som kan gi mangelfull tilluft til rommet. Dette kan redusere ventilasjonens effekt og gi økt fuktbelastning over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilluftspalte ved terskel eller annen løsning for tilstrekkelig tilluft. Tiltaket er normalt enkelt og kan gjennomføres uten større inngrep.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til nabo og murvegger.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjon på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning opplyses å være fra 2017. I henhold til opplysninger fra eier.

Innredning med glatte, høyglansfronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg mellom benkeplaten og overskap.
Belysning via lysarmatur under overskap.
Integrert platetopp, stekeovn, mikro, og kjølefryseskap.

Det er montert aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil.
Det anbefales på generelt grunnlag å montere komfyrvakt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen.
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

___

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Avviket kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for lukt, fukt- og fettbelastning i rommet over tid.
Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner, samt behov for tidligere vedlikehold eller utbedring.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov.
Eventuelle tiltak bør vurderes ut fra bruk, belastning og gjeldende anbefalinger, og utføres av fagkyndig der dette anses nødvendig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i kobber og plast.
Det er benyttet utenpåliggende kobberrør på bad.
På kjøkken er det hovedsakelig benyttet rørføringer i plast.

___

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.
Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll samt gitte opplysninger.
Tilstandsgrad er satt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Deler av de innvendige vannledningene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, og det er observert noe irr på enkelte kobberrør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Innvendige vannledninger har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til videre drift og levetid, og risikoen for aldersrelaterte lekkasjer eller funksjonssvikt vil normalt øke over tid. Irr på kobberrør kan indikere begynnende korrosjon og økt slitasje lokalt.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på vanninstallasjonene og være oppmerksom på tegn til lekkasje eller redusert funksjon. Fornyelse av vannledningene kan vurderes i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av våtrom.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast som er ført til soilrør i støpejern.

___

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Innvendige avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette gir økt usikkerhet knyttet til videre funksjon, herunder slitasje, redusert kapasitet eller risiko for lekkasje over tid.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på avløpsfunksjonen og være oppmerksom på tegn til treg avrenning, lukt eller lekkasje. Fornyelse eller utbedring av avløpsledningene kan vurderes i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av våtrom.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft slippes inn via veggventiler.
Avtrekk skjer via ventil på bad.
Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone på kjøkken.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

___

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

___

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Bygningen har den naturlige ventilasjonen.
Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterte skader.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Volum: 116 liter.
Produksjonsår: 1999.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

———

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er en god løsning at det er installert lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Varmtvannstanken er over 20 år gammel og har passert forventet levetid. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til driftssikkerhet og risiko for lekkasje eller funksjonssvikt.

Tiltak:
Basert på berederens alder vurderes det å foreligge økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt. Det anbefales derfor å følge med på berederen jevnlig, herunder se etter tegn til drypp, lekkasje eller andre avvik. Det vil være hensiktsmessig å planlegge utskifting av berederen i forbindelse med fremtidig modernisering av kjøkkenet. Ved utskifting vil driftssikkerhet og forutsigbarhet forbedres.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Overbelastningsvern på 25 A.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

___

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det eksisterer kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget.
   Eier har framlagt samsvarserklæring fra SB Pettersen Elektro AS , datert 22.02.2026.
   Det er ikke framlagt samsvarserklæring for arbeid utover dette.

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det bemerkes at én av kursene står utkoblet. Kursen opplyses å ikke være i bruk.

Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet, selv om dette var et krav da kjøkken ble montert.

Det foreligger kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Det foreligger usikkerhet knyttet til radonnivået i bygget, da det ikke er utført målinger og det ikke er etablert radonsperre. Dersom radonnivået er forhøyet, kan dette over tid ha betydning for innemiljøet.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivået i boligen. Dersom målingene viser forhøyde verdier, kan aktuelle tiltak vurderes, som etablering av radonreduserende løsninger tilpasset byggets konstruksjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

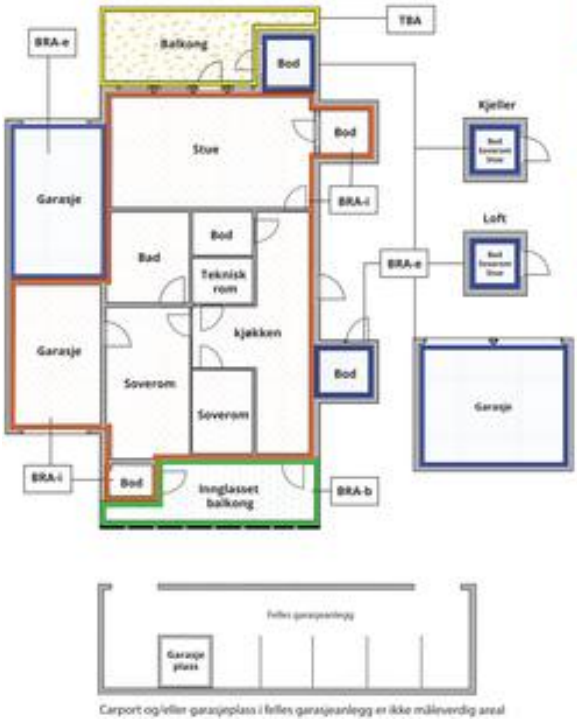
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet med balkong

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	49			49	7
Kjeller		6		6	
Loft					
SUM	**49**	**6**			**7**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Bad, entré, soverom, stue, kjøkken		
Kjeller		To stk boder	
Loft		Bod	

Kommentar

Entré/gang, soverom, bad, stue og kjøkken.
Utgang fra stue til balkong på ca. 7.4 m².

——

Kjeller:
To stk boder, en på ca. 1,9 m² og en på ca. 3,8 m².
Begge merket med 104.

——

Loft:
Bod merket med 403.
Boden har skråtak og lav takhøyde.
På grunn av lav takhøyde er arealet ikke måleverdig og er derfor ikke inkludert i arealoversikten.
Gulvarealet er målt til ca. 9,9 m².

——

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

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

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2026	Lars Jørgen Fjeldet Westheim	Takstingeniør
	Thomas Mørk Fredvang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	160	711		0	5888.9 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Håvalds vei 8B

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Sandstuveien Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0102

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

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953700999			Fredvang Thomas Mørk

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
32

Eiendomsopplysninger

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.
Bygning en ble tatt i bruk 01/01-1962 og er oppført etter datidens byggeskikk og metoder.
I henhold til Norges Eiendommer.

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong, utvendig forblendet med fasadeplater og er utvendig pusset.
Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Sandstuveien Borettslag består av 68 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 953 700 999.

___

Det er utstedt ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten datert 17.06.2019 for fasadeendring, utskifting av balkonger og drenering.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

___

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

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke disse kravene.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	27.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	01.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.04.2026	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	01.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forutsetninger

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thomas Mørk Fredvang	9578-5999-4-874409	2026-03-27 11:02:50

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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. mars 2026

Oppdragsnummer
44-0035/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Håvalds vei 8B, 1185 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Thomas Mørk Fredvang

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. juli 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
Polisenummer: Via borettslaget
Forsikret i: Via borettslaget

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: Våtrom oppgradert i 2013, forsikringssak etter vannlekkasje.

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

Eventuell kommentar: Jeg regner med det ble gjort.

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: Fasadene og balkongene i borettslaget ble oppgradert i 2018 eller 2019.

---

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

Eventuell kommentar: Ingen slike endringer er gjort

---

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 skal ha vært en vannlekkasje som førte til at badet ble rehabilitert i 2013.

---

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

Ja

Beskriv: Det er fyringsforbud i borettslaget. Ildsted er fjernet i boligen.

---

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?

Ja

Beskriv: T-banen går forbi eiendommen og kan oppleves sjenerende, men jeg tenker ikke over det.

---

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: 44-0035/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Thomas Mørk Fredvang	**2026-03-27**

Identifikasjon

Thomas Mørk Fredvang

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



Håvalds vei 8B, 1185 OSLO

Detaljering

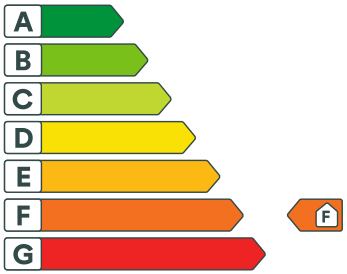
Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

enova

Energiattest



Adresse **Håvalds vei 8B, 1185 OSLO**	
Dato for energimerking **22.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273406**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80403895**
Gårdsnummer **160**	Bruksnummer **711**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **49,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **49,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **277,48 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **277,48 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 597 kWh**

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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



Håvalds vei 8B, 1185 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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 luftetthet 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Sandstuveien Borettslag		**Vår ref.:**	606/32	**Fødselsdato eier:**	02.04.1979
HÅVALDS VEI 8 B		**Type:**	Borettslag frittstående		
1185 OSLO		**Eiere:**	Thomas Mørk Fredvang		
Organisasjonsnr:	953 700 999	**Andelsnr:**	32		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 986**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	1 875
	Avdrag felleslån	512
	Renter felleslån	1 249
Tilleggsytelser:	Vaskeri	350

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	269 592	Gjeld siste årsoppg.:	279 197
Klient ajourf. lån:	23 515 040	Klient gj. s. årsoppg.:	24 352 820

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987177902, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.03.2026: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 90

Saldo per 29.03.2026: 23 515 040

Andel av saldo: 269 592

Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 30.06.2048)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Frode Ingar Bruun
Adresse:	Håvalds vei 8 A
Postnr/-sted:	1185 OSLO
Telefon:	Mob.: 41544775
E-post:	sandstuveien_borettslag@hotmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	279 197	Andre inntekter:	235
Annen formue:	2 512	Utgifter:	16 092		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	7 400
Andelsnr:	32	Partialobligasjonsnr:	32

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1962
Gårds/bruksnr:	160/711
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Festet
Årlig festeavgift:	83 778,00
Avg. reguleres:	<ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP2794095

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0102

Boligopplysninger:

Sandstuveien Borettslag		**Vår ref.:**	606/32	**Fødselsdato eier:**	02.04.1979
HÅVALDS VEI 8 B		**Type:**	Borettslag frittstående		
1185 OSLO		**Eiere:**	Thomas Mørk Fredvang		
Organisasjonsnr:	953 700 999				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Felleskostnader drift, leietillegg strøm og parkering/garasje øker med 5% fra 01.01.2026

Skilt til postkasse og ringeklokke bestilles hos Qualitronic. Tlf: 22 75 74 60

Når skilt til ringeklokken skal monteres, tar du kontakt med vår vaktmester: Tone Borghagen i 6A

Borettslaget har egen hjemmeside: www.sandstuveienborettslag.no

Borettslaget har systemnøkler for leiligheter/oppganger som ikke kan kopieres hos nøkkelsliper

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret





FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Sandstuveien Borettslag

en del av eiendommen gnr. 16o, bnr. 14

Denne har fått gnr. 16o, bnr. 711

og er 591o m² stor. Målebrev, datert 1/8.1958, tinglyst 18/8.1958 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet borfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 9o år og regnes fra 1/9.1961. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 5.6oo,- beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 14o.ooo,- ~~pr m²~~ tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/1 og 1/7 og første gang .....

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

1427 2/65

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

boligblokker

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd. **Tillegg til § 5:** Forprosjekt for større grupper av hus må fremlegges før det enkelte hus kan godkjennes. Husenes hovedform og fasadebehandling (tegl, puss, tre, eternitt, m. m.) må samordnes slik at det oppnås en harmonisk helhet.

§ 6.
Trær, hage m. v. Grøntanl. m. v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og anvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og et for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, 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. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. 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 panteerklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskelig-

Tillegg til § 9: Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtlige festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

gjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

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

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at 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.

§ 12.
Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forskjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.
Omkostninger.

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

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

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

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta 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.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 20/1 1965.

SANDSTUVEIEN BORETTSLAG
Som fester:

Jr. Normann Andresen Anne Hansen

For Oslo kommune:
OSLO KOMMUNE
Boligrådmannen

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

PER H. FRIIS
Høyesterettsadvokat

Gunnar Gjølberg

OSLO BYSKR * AKER DIS

OSLO BYSKR * AKER

NORGE 2 FEB 1965 AKER DISTRIKT STEMPELMERKE 100 Kroner

NORGE 2 FEB 1965 STEMPELMERKE 100 Kroner

NORGE 2 FEB 1965 STEMPELMERKE 100 Kroner

NORGE 2 FEB 1965 STEMPELMERKE AKER DISTRIKT 100 Kroner

Dagbokført som dok. nr. 1427 /1965 den 2/2 1965
ved Oslo byskriverembete, Aker distrikt.
Innført i grunnbok som vedk. gnr. 160
nr. 711
avskrift i A bok 351 bl.
For tinglysingen betalt til Statskassen kr. 60,-

HUSORDENSREGLER

Sandstuveien Borettslag

Gjelder fra 28. mai 2020

Sandstuveien Borettslag – Håvalds vei 6, 8 og 10 – er et frittstående borettslag med 68 leiligheter bygget på bygslet grunn i Oslo kommune.

Følgende regler gjelder for borettslaget:

1. Lov om borettslag.
2. Vedtektene.
3. Husordensreglene.

Hensikten med husordensreglene er å verne om lagets eiendom og sikre gode naboforhold. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt.

Husordensreglene er ikke bare en rekke forpliktelser.
De skal også sikre ro, orden og hygge for oss alle.

Oslo, den 02. april 2018

Styret

HUSORDENSREGLER

§ 1.1 Borettslagets fellesområde skal holdes fritt for personlige eiendeler.
Sykler, barnevogner og ski skal settes i bodene eller i sportsrommet i kjelleren.

§ 1.2 Det skal ikke plasseres noe ved postkassene eller ute på trappene.

§ 1.3 Utgangsdørene skal være stengt.
Kjeller- og loftsdører skal alltid holdes låst og lyset slukkes når man forlater stedene.
Bruk av åpen flamme i kjeller og på loft er forbudt.
Røyking på disse stedene er forbudt.

§ 1.4 Innkjøring og parkering er ikke tillatt i gårdsrommet, med unntak for av- og pålessing.

Snøbrøyting må ikke hindres.

Det er ikke tillatt å parkere utenom tildelte parkeringsplasser i Frøydis vei fra skilting.

§ 1.5 Andelseierne kan leie kun én garasjeplass / biloppstillingsplass om gangen.
Hvis det er ledige plasser, er det mulig å leie flere når det ikke er etterspørsel.
Når noen ønsker plass, må den som har flere, frivillig si opp inngått avtale.
Hvis biloppstillingsplass eller garasje ikke nyttes til parkering av bil, må leietager si opp avtalen. Styret kan si opp en slike avtaler med én måneds varsel.

§ 2.1 Andelseierne har ikke lov til å forandre bygningenes utseende / fasadeendring.
Montering av lamper, parabol, markiser og liknende skal skje i samråd med styret.

Vifter, ventilatorer og liknende skal ikke tilkobles ventiler på kjøkken eller bad.
Dette av hensyn til brannsikkerheten og byggenes ventilasjonssystem som ikke er konstruert med henblikk på slike vifter.

På kjøkkenet skal **kullfiltervifte** benyttes og monteres **uten** tilkobling til ventiler.

§ 2.2 Grøntarealet skal holdes opparbeidet og i god orden. Dette påhviler den enkelte.
Det er tillatt for beboere med "grønne fingre" å plante og stelle bedene.
Når det hagevannes, må det ikke brukes unødig mye vann langs kjellermurene.
Det kan forårsake vannskader i kjellerne.
Oslo kommunes vedtak om vannrasjonering skal overholdes.

§ 3.1 Banking, boring, snekring og andre støyende aktiviteter i forbindelse med oppussing av leiligheter er ***ikke tillatt*** på søndager og helligdager.

Slik aktivitet er ***tillatt*** på hverdager mellom kl. 0800 og kl. 2000
og på lørdager mellom kl. 0900 og kl. 1800
og på dager før helligdager mellom kl. 0900 og kl. 1800.

Det er ikke tillatt å riste tøy, banke matter og gulvtepper i trappeoppganger og fra balkonger eller vinduer. Dette skal gjøres på bankeplassen.

Sengetøy må ikke luftes i vinduskarmene.
Tøy som tørkes på balkongene, må ikke henge synlig utenfra.
På søndager og helligdager skal tøy ikke henge ute.

Utlufting av leiligheten gjennom oppgangen er ikke tillatt.

§ 3.2 Det må utvises forsiktighet i oppgang og inngangsparti ved flytting og transport.

Leilighet, balkong, veranda og felles rom må ikke brukes på en slik måte at det oppstår ubehag og vanskeligheter for andre beboere.

§ 3.3 Grilling på balkonger og verandaer er ikke tillatt. Unntaket er elektrisk grill.

§ 4.1 Leiligheten må bestandig være tilstrekkelig varm for at vannrør ikke skal fryse.
Tilkobling til vannrør og elektrisk anlegg må utføres av autorisert fagmann eller firma.

Sluk på badet må renses med jevne mellomrom.
Vannlås på vask i kjøkken og på bad må også renses med jevne mellomrom.
Fett og annet fra kjøkkenet, kattesand, bleier osv. skal ikke helles i toalettet.

Om sommeren må andelseiere som har kjellerluker i bodene, sørge for lufting.
I den kalde årstid må alle kjellerluker og kjellerdører være forsvarlig lukket.

§ 4.2 Søl og lukt tiltrekker seg rotter og andre skadedyr.
Alt søppel skal pakkes godt inn før det kastes.

Det er strengt forbudt å kaste brennende sigaretter eller oljet avfall i søppelet.

Pappesker og lignende emballasje må slås sammen eller tråkkes flate når de kastes.

§ 5 Vask av trapper og vinduer i trappeoppgangene utføres av et rengjøringsbyrå.
Alle må vaske veggene og oppgangen hvis noen har skitnet til ekstra.
For eksempel ved flytting og når barn og andre har griset til.

§ 6 Borettslagets vaskerianlegg i Håvalds vei 10 B med tekniske installasjoner skal behandles omsorgsfullt så det ikke oppstår skader eller andre ulemper.
Den som bruker vaskeriet, har plikt til å sette seg inn i bruksanvisningene.

Oppsatt tur på vasketavlen skal følges og respekteres. Vasketidene må overholdes.

Vaskeriet skal benyttes mellom kl. 0800 og kl. 2300 på hverdager.
Vaskeriet skal ***ikke brukes*** på helligdager.

Alle maskiner og vaskeriet skal være rengjort og i god orden når vaskeriet forlates.

Hvis noe er galt i vaskeriet, skal det rapporteres til vaktmesteren.

§ 7 Dyr må ikke holdes i leilighetene uten styrets samtykke.

Utekatter er ikke tillatt.

Hundehold er ikke tillatt.
Etter søknad kan styret gi dispensasjon i særlige tilfeller, for eksempel førerhund.

§ 8.1 Mellom kl. 2300 og kl. 0700 skal det være nattero i leilighetene og i gårdsrommet. Da skal ingen foreta seg noe som kan forstyrre beboerne.

§ 8.2 Skal det ved spesielle anledninger holdes selskap i leiligheten etter kl. 2300, tilsier godt naboskap at man varsler de tilstøtende leilighetene i god tid på forhånd.

§ 8.3 Å spille musikk og på musikkinstrumenter må ikke foregå på en slik måte at det sjenerer andre beboere.

§ 8.4 Sangundervisning og musikkundervisning er ikke tillatt uten styrets samtykke.

§ 9 Søknader, forslag og eventuelle klager må rettes skriftlig til styret.

Oslo, den 02. april 2018

Anne-Heidi Barli	Grethe Svendsen	Per Røe
styremedlem	styreleder	styremedlem

§ 3 RETTIGHETER TILKNYTTET ANDELEN

3.1 Andelseiers rett til bruk. Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlate bruken til andre.
En andelseier som bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjennelse fra laget kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år hvis andelseier selv, ektefelle eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene.
Godkjennelse kan bare nektes hvis forhold hos den som bruken ønskes overlatt til, gir saklig grunn til det, eller hvis vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med lagets godkjennelse overlate bruken av hele boligen til andre hvis **:**

1. Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
2. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
3. Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjennelse kan bare nektes hvis forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på ansøkning om godkjennelse av brukere innen én måned etter at ansøkningen har kommet fram til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig overfor laget for bruken av boligen.
Han plikter å gi laget melding om hvor og hvordan han kan kontaktes.
Juridisk andelseier skal utpeke fullmektig som kan ta imot meldinger fra laget vedrørende bruken av boligen. Fullmektigen skal være en fysisk person.
Laget kan kreve skriftlig svar innen ti dager hvis det har henvendt seg skriftlig til fullmektigen om spørsmål som gjelder mislighold av plikter overfor laget.

§ 4 BRUK og VEDLIKEHOLD

4.1 Skadedyr.
Hvis det oppdages skadedyr i boligen, plikter andelseier straks å melde fra til laget.
Andelseier er forpliktet til straks og for egen regning å sørge for at skadedyrene blir utryddet av et autorisert firma.
Hvis skadedyr sprer seg til andre boliger, er andelseier ansvarlig for slik utryddelse også i disse boligene.

4.2 Bolig og fellesarealer.
Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
Boligen kan ikke uten lagets godkjennelse benyttes til annet enn bolig.
Andelseier skal ikke foreta store ombygninger i boligen og av dens faste innretninger uten lagets godkjennelse.

VEDTEKTER

SANDSTUVEIEN BORETTSLAG.

Vedtektsendring i § 4.2 og § 8.1 (kursiv)
etter generalforsamlingsvedtak 13.04.2011.

§ 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Firma og formål.
Lagets navn er Sandstuveien Borettslag.
Lagets forretningskontor er i Oslo.
Lagets formål er å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom på gårdsnummer **160**, bruksnummer **711** som bygsles av Oslo kommune.
Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten.
Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg kun til andelseieres benyttelse, som for eksempel garasjer.

1.2 Ansvarsbegrensning. Andelseier hefter ikke for lagets gjeld overfor kreditor.

1.3 Diskriminering. Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav samt seksuell legning eller orientering.
Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjennelse av andelseier eller bruker.

§ 2 ANDELER – ANDELSEIERE – EIERSKIFTE

2.1 Andeler. Borettslaget består av 68 andeler, hver pålydende kr 100.-.
Det er knyttet én andel til hver bolig og hver andelseier kan eie kun én andel.
Kun fysisk person kan være andelseier.
(Juridiske andelseiere, se borettslagslovens § 4-2).
Flere personer kan eie en andel sammen.
Hvis én av disse ikke bor i boligen, anses det som om bruken er overlatt til dem som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se § 3.

2.2 Eierskifte. Nye andelseiere skal godkjennes av borettslaget.
Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn.
Er melding om nektelse ikke kommet fram til erververen senest tyve dager etter at ansøkning om godkjennelse kom fram til laget, skal godkjennelse regnes for å være gitt.
Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjennelse er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten sammen med borettsinnskuddet og bruksretten til den bolig som er knyttet til andelen.
Skriftlig ansøkning om godkjennelse av erververen skal sendes laget også i de tilfeller når godkjennelse ikke kan nektes.

Forrige andelseier er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader fram til spørsmålet om godkjennelse er endelig avgjort.

For arbeide med eierskifte og godkjennelse av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Garasjeplass og parkeringsplass.
Når garasjeplass eller parkeringsplass blir ledig, tildeles den etter ansiennitet på ventelister der andelseiere har fortrinnsrett.

Banking, boring osv. i boligen er tillatt
på hverdager i tidsrommet *kl. 0800 – 2000 samt*
lørdager og dager før helligdag *kl. 0900 – 1800.*

SØNDAGER OG HELLIGDAGER *er banking, boring osv. i boligen* ***IKKE TILLATT.***

Musikkanlegg og instrumenter skal brukes slik at naboer ikke sjeneres.
Mellom kl. 2300 – 0700 skal det være ro i boligen og gårdsrommet.

Spesielle selskapeligheter skal forhåndsvarsles til naboene.

4.3 ***Andelseiers vedlikeholdsplikt.*** Han skal holde boligen i forsvarlig stand, rense sluk og vannlåser, skifte knuste ruter, vedlikeholde vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr og apparater samt innvendige flater.
Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon av sluk, utskifting av rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, stoppekraner, blandebatterier, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører samt karmer.
Unntatt er utskiftning av bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner samt rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.
Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle ha vært utført av forrige andelseier.
Oppfyller ikke andelseier sin vedlikeholdsplikt eller unnlater å reparere skade som han plikter å utbedre, kan laget sette leiligheten i stand for andelseiers regning.
Laget kan foreta inspeksjon og kontroll med at vedlikeholdsplikten oppfylles.

4.4 ***Borettslagets vedlikeholdsplikt*** omfatter å holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke påhviler andelseierne.
Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen.
Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen hvis det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.
Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre hvis skaden har oppstått som følge av en annen andelseiers misbruk.
Laget har ikke plikt til å betale slik skade, men plikter å få det reparert.

4.5 ***Bygningsmessige arbeider*** som utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen.
Skal slikt arbeide utføres av andelseier, må det først godkjennes av styret.

Tilbygg, påbygg og andre forandringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingsvedtak, skal ikke igangsettes før vedtaket.

Ansøkning eller melding til bygningsmyndigheten skal først godkjennes av styret.

§ 5 FELLESKOSTNADER

5.1 ***Fordeling.***
Felleskostnader er alle kostnader ved borettslagets drift som ikke gjelder den enkelte bolig ; som vedlikehold, forsikringer, administrasjon, skatter, offentlige avgifter osv.

Felleskostnadene fordeles mellom andelseierne i henhold til den fordelingsnøkkel som framgår av bygge- og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.
Fordelingen skal justeres hvis forandring av bolig eller eiendommen forøvrig fører til vesentlig forandring av grunnlaget for fordelingen.
Når særlige grunner taler for det, kan visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

5.2 ***Inndrivning.***
Styret skal sørge for at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller til betaling.
Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp som styret fastsetter størrelsen på.
Forandring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft med én måneds varsel.

5.3 ***Lovbestemt panterett.***
For krav om ubetalte felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet, har borettslaget pant i andeler og borettsbevis med prioritet foran alle andre heftelser.
Pantekravet kan ikke overstige et beløp som tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.
Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og hvis dekning ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

§ 6 MISLIGHOLD

6.1 ***Salgspålegg.***
Hvis en andelseier tross advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor borettslaget, kan laget pålegge andelseier å selge andelen.
Kravet om advarsel gjelder ikke når det kan kreves fravikelse, se § 6.2.

Advarselen skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.
Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 ***Fravikelse.***
Borettslaget kan kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13 når en andelseier oppfører seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen.
Krav om fravikelse kan tidligst framsettes sammen med salgspålegg,
se vedtektene § 6.1 og borettslagsloven § 5-23.

§ 7 GENERALFORSAMLING

7.1 ***Øverste myndighet*** i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

7.2 ***Deltakelse på generalforsamling.***
Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslagsrett, talerett og stemmerett.

Hver andel har én stemme selv om den eies av flere personer.
Hver andelseier har kun én stemme, selv om vedkommende eier flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlinger, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.
Hver andelseier kan ha med seg ett ekstra husstandsmedlem som også har talerett.
Styremedlemmer og leietagere av bolig har rett til å delta på generalforsamlingen, også disse med rett til å uttale seg.

7.3 ***Fullmektig og rådgiver.***
Andelseier har rett til å møte ved fullmektig som skal framlegge skriftlig og datert fullmakt.
Fullmakten gjelder bare førstkommende generalforsamling, med mindre noe annet tydelig framgår.
Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.
Andelseier har rett til å ta med rådgiver.
Rådgiver har rett til å uttale seg bare hvis generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 ***Ordinær generalforsamling*** skal avholdes innen utgangen av juni hvert år.
Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Saker som en andelseier ønsker behandlet, skal medtas i innkallelsen hvis styret har mottatt krav om det før fristens utløp.

7.5 ***Ekstraordinær generalforsamling*** avholdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst syv – 7 – stemmeberettigede andelseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

7.6 ***Innkallelse til generalforsamlinger.***
Med minst ***8*** dagers og høyst ***20*** dagers varsel sender styret skriftlig innkallelse til andelseiere med kjent adresse. Fristen løper fra innkallelsen er sendt.
Med innkallelsen skal følge årsregnskap, styreberetning og revisjonsberetning.

Ekstraordinær generalforsamling kan, hvis det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst ***3*** dager. Fristen løper fra innkallelsen er sendt.

Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallelsen.

Blir generalforsamling som skal avholdes etter lov, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan én andelseier, ett styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten for lagets regning snarest innkaller til generalforsamling.

7.7 ***Behandles på ordinær generalforsamling :***

- Konstituering.
- Godkjennelse av styrets årsberetning.
- Godkjennelse av styrets regnskapsoversikt for foregående år.
- Ansvarsfrihet for styret.
- Anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer.
- Fastsettelse av revisors godtgjørelse og eventuelt valg av revisor.
- Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

7.8 ***Møteledelse – flertallskrav – protokoll.***
Generalforsamlingen ledes av styreleder med mindre forsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.
Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes av generalforsamlingen.
Protokollen underskrives av møteleder og to tilstedeværende andelseiere som velges av generalforsamlingen. Protokollen skal holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.9 ***Habilitet.***
Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående,
eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar,
eller etter borettslagsloven § 5-22 og § 5-23 vedrørende pålegg om salg eller fravikelse av egen andel.

§ 8 STYRET

8.1 ***Medlemmer og valg.***
Borettslaget skal ha ***3*** *styremedlemmer.*
Styreleder velges særskilt.
I tillegg kan velges inntil ***3*** *varamedlemmer.*
Alle velges for ***2*** *år av gangen og alle må være myndige.*

Hvis et styremedlem trer ut i perioden, utpeker styret et varamedlem til styremedlem.
Styremedlemmer og varamedlemmer velges med alminnelig flertall av de avgitte stemmer på generalforsamlingen.
Forretningsfører eller noen styret har undertegnet forretningsmessig kontrakt med, kan ikke være styremedlem.

8.2 ***Styremøte.***
Styreleder sørger for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig.
Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styremøter ledes av styreleder og i dennes fravær velges en møteleder.
Styret er beslutningsdyktig når flere enn halvparten av medlemmene er til stede.
Ved stemmelikhet er møteleders stemme utslagsgivende.
Det føres møteprotokoll som undertegnes av de fremmøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets oppgaver og myndighet.

Styret skal lede borettslaget i henhold til lov, vedtekter og generalforsamlingsvedtak.
Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.
Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamling, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingsvedtak.
I den daglige drift forpliktes borettslaget utad ved undertegning av 2 styremedlemmer i fellesskap der styreleder fortrinnsvis er det ene medlemmet.

Styret representerer borettslaget utad og tegner dets firma.
Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets firma, men slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake.

Generalforsamlingen må fatte vedtak med minst to tredjedels flertall før styret kan iverksette følgende :

a) Ombygging, påbygging eller andre forandringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.

b) Øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.

c) Salg eller kjøp av fast eiendom.

d) Oppta lån som pantesikres med prioritet foran innskuddene.

e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.

f) Tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo- eller bruksinteresser og som ***går utover vanlig forvaltning og vedlikehold***, når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg på ***mer enn 5%*** av de årlige felleskostnader.

§ 9 DIVERSE

9.1 Revisjon.

Laget skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen.
Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen for hvert regnskapsår.

9.2 Forretningsfører.

Laget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtale om forretningsførsel.
Avtalen kan sies opp med 6 måneders varsel.

9.3 Inhabilitet.

Styrets medlemmer og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som de selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

9.4 Misbruk av posisjon.

Styret eller forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi enkelte andelseiere eller andre en urimelig fordel på bekostning av øvrige andelseiere eller laget.
Styret eller forretningsfører skal ikke iverksette noe generalforsamlingsvedtak hvis vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

9.5 Bruk av forsikring - dekning av egenandel.

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte kan holdes erstatningsansvarlig for, skal andelseiers forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før lagets forsikring benyttes.

Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseier erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i andelseiers husstand eller personer som andelseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet,
kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes § 5.3 anvendes.

§ 10 VEDTEKTER

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag, sist ved lov av 17.06.2005 (i kraft 15.august 2005).

oooooooooo00000oooooooooo

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 190 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Renovere Pipeløp og Oppheve Fyringsforbudet

Det meldes inn sak om å renovere pipeløpene i borettslaget, og oppheve fyringsforbudet.

Etablering/renovering av fungerende ildsted i leilighetene kan potensielt øke verdien på hver boenhet med NOK 100.000,- (..eller mer i følge artikkel i Dagens næringsliv m.v). I tillegg er det en sterk anbefaling fra myndighetene om å ha et alternativ til elektrisk oppvarming, av hensyn til beredskap.

Vedtak:
To stemmer for, forslag ikke vedtatt. Styret innhenter likevel tilbud for å sjekke pris.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Frode Ingar Bruun - På valg

Vedtak:
Valgt ble: Frode Bruun for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

ANNE SIDSEL ANDRESEN - På valg
Kristina Huus Nedrebø - På valg

Vedtak:
Valgt ble: Thomas Mørk Fredvang for 1 år.

Valgt ble: Turid Merethe Sørensen for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Styret velger kandidat

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sandstuveien Borettslag torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Karlsrud skole, Cecilie Thoresensvei 8, Lambertseter, 1185 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Gudveig skånvik

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 18

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 20

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

Protokoll for Sandstuveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Camilla Johnsen Fagervold (sign.)	25.04.2025
Sekretær	Camilla Johnsen Fagervold (sign.)	25.04.2025
Protokollvitne	Gudveig Skånvik (sign.)	24.04.2025

Vedtak:
Valgt ble: Styret velger kandidat

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.



Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

INNKALLING 2025

Sandstuveien Borettslag

Torsdag 24.04.2025 kl. 18:00
Karlsrud skole, Cecilie Thoresensvei 8, Lambertseter, 1185 Oslo

usbl

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering
Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024
Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024
Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret
Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 190 000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Renovere Pipeløp og Oppheve Fyringsforbudet
Det meldes inn sak om å renovere pipeløpene i borettslaget, og oppheve fyringsforbudet.

Etablering/renovering av fungerende ildsted i leilighetene kan potensielt øke verdien på hver boenhet med NOK 100.000,- (..eller mer i følge artikkel i Dagens næringsliv m.v). I tillegg er det en sterk anbefaling fra myndighetene om å ha et alternativ til elektrisk oppvarming, av hensyn til beredskap.

Forslag til vedtak: Siden byggene i borettslaget allerede har piper, ønskes det vedtak om å rehabilitere eksisterende pipeløp, inkl. nødvendig arbeid, for å oppheve fyringsforbudet og muliggjøre etablering av ildsted i boenhetene. Som et minimum bør det innhentes tilbud/kostnadsestimat på slik rehabilitering.

Det legges ved pdf. med bakgrunn, anbefalinger og info.

Styrets innstilling: Styret anbefaler ikke dette på nåværende tidspunkt. Da økonomien er meget anstrengt pga. lån tatt opp 2018 se note 12 i regnskapet for 2024.

Forslaget har vært oppe som sak på GF 4 av de siste 5 år og ikke fått flertall.

6. Valg
Sittende styre består av:

Styreleder, Frode Ingar Bruun - På valg

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Sandstuveien Borettslag

Tid og sted: Torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Karlsrud skole, Cecilie Thoresensvei 8, Lambertseter, 1185 Oslo

Saksliste
1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Renovere Pipeløp og Oppheve Fyringsforbudet

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**347 623**	**527 101**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	422 106	316 898
Tilbakeføring av avskrivning	42 680	42 680
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-456 691	-539 056
B. Årets endring disponible midler	**8 096**	**-179 478**
C. Disponible midler	**355 718**	**347 623**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	572 436	705 019
Kortsiktig gjeld	-216 718	-357 396
C. Disponible midler	**355 718**	**347 623**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Styremedlem, Ove Edvin Husby - **Ikke på valg**
Styremedlem, Sebastian Groseth Brewer - **Ikke på valg**
Varamedlem, ANNE SIDSEL ANDRESEN - På valg
Varamedlem, Kristina Huus Nedrebø - På valg

6.1 Valg av leder

Frode Ingar Bruun - På valg

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

ANNE SIDSEL ANDRESEN - På valg
Kristina Huus Nedrebø - På valg

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Styret velger kandidat

Forslag til vedtak: Styret velger kandidat

Balanse 2024 Sandstuveien Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	3 134 038	3 134 038
Påkostninger	4	9 156 683	9 156 683
Garasjer	4	43 332	43 332
Andre driftsmidler	4	28 454	71 134
Sum anleggsmidler		**12 362 507**	**12 405 187**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		16 663	35 629
Andre kortsiktige fordringer		5 552	11 445
Forskuddsbetalte kostnader		117 482	266 808
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		432 739	391 137
Sum omløpsmidler		**572 436**	**705 019**
SUM EIENDELER		**12 934 943**	**13 110 206**

Resultatregnskap 2024 Sandstuveien Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 915 580	3 529 329	3 809 199	3 941 597
Sum leieinntekt		**3 915 580**	**3 529 329**	**3 809 199**	**3 941 597**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	60 000	0	78 000	72 000
Sum annen inntekt		**60 000**	**0**	**78 000**	**72 000**
Sum inntekt		**3 975 580**	**3 529 329**	**3 887 199**	**4 013 597**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	25 415	59 752	35 340	0
Styrehonorar	3	180 250	154 000	180 250	180 250
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	42 680	42 680	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		93 359	127 789	110 250	130 000
Kostnad eiendom/lokale	5	240 842	211 513	220 000	212 000
Kommunale avgifter/renovasjon		613 726	542 067	649 000	687 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	145	0	0	500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	19 645	319	33 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	8	81 748	84 318	55 000	25 000
Revisjonshonorar		7 310	6 983	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		132 957	126 145	133 000	138 000
Andre honorar	9	7 748	9 239	6 000	8 000
Kontorkostnad		0	4 150	4 000	0
TV/bredbånd		399 085	406 814	409 450	422 000
Forsikring		169 784	144 665	151 300	195 200
Eiendomsskatt		0	1 340	0	0
Andre kostnader	10	89 718	86 532	84 040	85 000
Sum kostnad		**2 104 412**	**2 008 307**	**2 077 630**	**2 091 950**
Driftsresultat		**1 871 168**	**1 521 022**	**1 809 569**	**1 921 647**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		19 254	16 553	0	0
Rentekostnad		1 468 315	1 220 678	1 285 939	1 441 313
Netto finansposter		**1 449 062**	**1 204 125**	**1 285 939**	**1 441 313**
Årsresultat		**422 106**	**316 898**	**523 630**	**480 334**
Overført til/fra annen egenkapital		422 106	316 898	0	0
SUM OVERFØRINGER		**422 106**	**316 898**	**0**	**0**

606 Sandstuveien Borettslag Org. nr 953700999

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader.
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 800	6 800
Sum innskutt egenkapital		**6 800**	**6 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-11 919 422	-12 341 528
Sum opptjent egenkapital		**-11 919 422**	**-12 341 528**
Sum egenkapital	**11**	**-11 912 622**	**-12 334 728**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	23 999 647	24 456 338
Borettsinnskudd		631 200	631 200
Sum langsiktig gjeld		**24 630 847**	**25 087 538**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		17	3 527
Leverandørgjeld		197 531	309 481
Påløpne renter		7 934	7 773
Annen kortsiktig gjeld		11 236	36 616
Sum kortsiktig gjeld		**216 718**	**357 396**
Sum gjeld		**24 847 565**	**25 444 934**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 934 943**	**13 110 206**
Pantstillelser	13	24 630 847	25 087 538

Sted:_____ Dato:_____

Frode Ingar Bruun
Styreleder

Sebastian Groseth Brewer
Styremedlem

Ove Edvin Husby
Styremedlem

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Garasjeanlegg	Bygninger-påkostı	Vaskemaskin	Selvvanningssys plantekar
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 134 038	43 332	9 156 683	39 228	170 721
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 134 038	43 332	9 156 683	39 228	170 721
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	39 228	142 268
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 134 038	43 332	9 156 683	0	28 454
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	42 680
Anskaffelsesår :	1962	1964	1987	2007	2021
Antatt levetid i år :				10	4

Borettslagets eiendommer er forsikret i If sakdeforsikring. Polisenr SP 2794095.

Borettslaget består av 68 seksjoner. Eiendommen er oppført på gnr 160, b.nr 711 i 0301 Oslo kommune.
Tomt på 5 888,9 kvm og det utgjør 564 127 kr av byggets verdi.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6360 Annet renhold	3 774	299
6361 Fast renhold	97 155	83 265
6364 Matteleie	0	10 155
6391 Snømåking/strøing/feiing	68 017	45 836
6392 Avfallshåndtering	23 928	23 529
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	47 968	48 429
Sum	**240 842**	**211 513**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	145	0
Sum	**145**	**0**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	14 697	0
6540 Inventar	1 672	0
6552 Driftsmateriell	3 276	179
6583 IT-lisensavgift	0	140
Sum	**19 645**	**319**

Noter årsregnskap 2024 Sandstuveien Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 869 288	1 699 284
3609 Leie parkering	121 961	111 659
3618 Leietillegg strøm	16 800	6 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 442 781	1 192 772
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	464 750	519 614
Sum	**3 915 580**	**3 529 329**

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Fellesvaskeri	60 000	0
Sum	**60 000**	**0**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	0	29 167
5150 Påløpne feriepenger	0	4 171
5400 Arbeidsgiveravgift	25 415	25 827
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	0	588
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	180 250	154 000
Sum	**205 665**	**213 752**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,08.

606 Sandstuveien Borettslag Org. nr. 953700999

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	6 800	0	6 800
Sum innskutt egenkapital	**6 800**	**0**	**6 800**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-12 341 528	422 106	-11 919 422
Sum opptjent egenkapital	**-12 341 528**	**422 106**	**-11 919 422**
Sum egenkapital	**-12 334 728**	**422 106**	**-11 912 622**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Noter årsregnskap 2024 Sandstuveien Borettslag

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	9 850	23 129
6602 Vedlikehold VVS	13 134	0
6603 Vedlikehold elektro	8 533	18 771
6613 Vedlikehold uteområder	1 065	0
6616 Vedlikehold vaskeri	22 401	0
6641 Malerarbeider	5 000	0
6643 Glassarbeid/Vindu	6 153	0
6648 Vedlikehold dører og porter	15 613	42 418
Sum	**81 748**	**84 318**

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	5 573	5 625
6730 Teknisk honorar	2 175	3 614
Sum	**7 748**	**9 239**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	488	0
7720 Generalforsamling	1 117	0
7750 Festeavgift/ tomteleie	83 778	83 778
7770 Betalingskostnader	1 028	1 052
7773 Omkostninger innkreving	3 306	1 717
7790 Andre kostnader	1	0
7792 Øredifferanse	0	-15
Sum	**89 718**	**86 532**

606 Sandstuveien Borettslag Org. nr. 953700999

Resultat og balanse med noter for Sandstuveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sandstuveien Borettslag

Styreleder	Frode Ingar Bruun (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Sebastian Groseth Brewer (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Ove Edvin Husby (sign.)	27.03.2025

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**83987177902**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	6.05 %
Beregnet innfridd:	30.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	28 250 000
Lånesaldo 01.01:	24 456 338
Avdrag i perioden:	456 691
Lånesaldo 31.12:	**23 999 647**
Saldo 5 år frem i tid:	21 289 069

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987177902	3	481 323	1 443 969
	1	458 373	458 373
	3	410 103	1 230 309
	1	390 396	390 396
	6	374 681	2 248 086
	18	372 061	6 697 098
	6	371 313	2 227 878
	2	355 847	711 694
	6	354 849	2 129 094
	2	352 853	705 706
	6	292 361	1 754 166
	9	289 991	2 609 919
	3	280 886	842 658
	2	275 148	550 296

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	23 999 647
Innskuddskapital	631 200
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**24 630 847**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**12 334 053**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

KPMG

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QLKX4-0IXAJ-YX1Z4-NTP7M-06YI5-N5EGA

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Sandstuveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandstuveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 borettslagets 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: QLKX4-0IXAJ-YX1Z4-NTP7M-06YI5-N5EGA

Årsmelding 2024 - Sandstuveien Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Frode Ingar Bruun
Styremedlem, Ove Edvin Husby
Styremedlem, Sebastian Groseth Brewer
Varamedlem, ANNE SIDSEL ANDRESEN
Varamedlem, Kristina Huus Nedrebø

Styret i Sandstuveien Borettslag består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Sandstuveien Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sandstuveien Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 953700999

Sandstuveien Borettslag består av 68 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sandstuveien Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2794095. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sandstuveien Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-04-01 12:03:43 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: QLKX4-0IKAJ-YX1X24-NTP7M-06YIS-N5EGA

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

Borettslag er organisert etter bestemmelser som følger av lov om borettslag, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne. Borettslaget ligger i Oslo kommune. Borettslagets organisasjonsnummer er 953 700 999. Det er 68 boliger og ingen næringslokaler i borettslaget. 1 boenhet eies av Oslo kom. Boligbygg.

Eiendommen

Tomten, gnr. 160 bnr. 711, er festetomt som eies av Oslo kommune.
Borettslaget består av 2 blokker og ett garasjeanlegg.

Økonomi:

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Årets årsregnskap viser et overskudd med kr 422 106,-

Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 355 718,-

For øvrig vises til noter samt kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har, er medtatt i det framlagte årsregnskap.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling. Det er en anstrengt økonomi i borettslaget pga. økte kostnader på løpende utgifter, Men vi har likevel valgt å avvente en økning i husleien foreløpig.

Overdragelser av leiligheter

9 leiligheter har det siste året skiftet eiere.

Bruksoverlating

Ingen andel er registrert bruks overlatt pr 31.12.24

Juridiske eiere

Borettslaget har pr 31.12.24 en juridisk eier. Den juridiske eieren eier totalt 1 andel.

Styrets arbeid(årsberetning)

SANDSTUVEIEN BORETTSLAG

Årsberetning for 2024

Borettslagets styret består av 3 medlemmer valgt på generalforsamlingen blant andelseierne.

Styret

Styreleder Frode Ingar Bruun Håvalds vei 8 A Valgt i 2023 for 2 år

Styremedlem Edvin Husby Håvalds vei 8 B Valgt i 2024 for 2 år

Styremedlem Sebastian Groseth Brewer Håvalds vei 8 B Valgt i 2024 for 2 år

Varamedlem Anne Sidsel Andresen Håvalds vei 6 B Valgt i 2023 for 2 år

Varamedlem Kristina Nedrebø Håvalds vei 6 A Valgt i 2023 for 2 år

Varamedlemmene fungerer som valgkomité.

Forretningsfører USBL AS Postboks 8751 Youngstorget, 0028 OSLO
Telefon 22 98 38 00

Revisor KPMG

Borettslagets styre har bestått av 3 menn, og følger likestillingslovens bestemmelser, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser.

Virksomhetens art

hvor det er parkering forbudt også for beboere. Det er til tider stor trafikk i gårdsrommet. Dette er ikke ønskelig da jeg selv har opplevd å nesten bli påkjørt av en taxi i gårdsrommet i vinter. Det er tillatt med av og pålessing i gårdsrommet ikke av og påstigning. Minner om at det er strengt forbudt å kjøre inn i gårdsrommet mellom kl. 23 – 07 da skal det være stille. Husk hold porten lukket. 2 garasjeplasser og 2 biloppstillingsplasser har byttet leietager i løpet av året.

Fellesarealer inne og ute

Styret vil minne om at søppel/og eller andre gjenstander ikke skal plasseres i felles kjellerarealer eller trappeoppgang. Dette er pålegg av Brannvernet (jfr. HMS – Helse-Miljø og Sikkerhet).

Den enkelte må bruke sin bod inntil evt. container er på plass.

Det bør være i alles interesse at vårt boområde holdes rent og pent.

Dugnad

Det er blitt gjennomført 2 dugnader. Vår og høst. De som møtte opp gjorde en bra jobb. Vi rakte plener, og tok opp det som har samlet seg gjennom vinteren. Noen få av oss klippet alle hekker, busker etter sommeren. Alle kjellerganger ble ryddet. Vi er avhengige av at flere møter opp på dugnad og eller utfører oppgaver igjennom året slik som snømåking, feiing, klipping av busker Vi håper at det er flere som møter opp på våre dugnader, en dugnad varer hele året!!

HMS (Helse Miljø og Sikkerhet)

Møter

Styret har avholdt 10 ordinære styremøter, flere befaringer samt ellers hatt hyppig kontakt utenom møtene.

Styret har hatt god kontakt med forretningsfører.

Vaktmestertjenester

Borettslaget har ingen vaktmester ansatt.

Stor takk til Tone som fremdeles gjør mye i borettslaget.

Snømåking og strøing utføres av: VAKTMESTERKOMPANIET

Plenklipping utføres av: Styret/automatisk plenklipper

Trappevask utføres av: OK RENHOLD, ODD KRISTIAN DALSVÅG

Kabel-TV

Styret inngikk en ny avtale med Telenor i 2024. Alle beboere har fått et modem og dekoder. Disse skal følge leiligheten. Det vil komme en ny dekoder før sommeren. Nytt av året er at hver andelseier kan selv bestemme om de vil ha lineær tv eller legge hele abonnementet på data hastighet.

Telenor er vår leverandør.

Generelle spørsmål rettes til: Kundeservice på telefon 915 09 000 mandag – fredag mellom kl. 0800 og 2300

For ytterligere informasjon vises det til www.telenor.no

Parkering

Det henstilles til de som har parkering/garasje om å benytte disse og ikke gårdsrommet,

Forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret hos IF Skadeforsikring NUF. Avtale. nr. SP 2794095.

Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at borettslagets virksomhet påvirker det ytre miljø utover hva som anses som normalt for denne type virksomhet.

Vi ser på en løsning for nedgravde søppelsjakter. Dagens søppelløsning er ikke bra nok, spesielt når andelseiere setter fra seg søppel foran søppelskurene. Styret og Tone har ved flere anledninger i vinter måttet rydde søppel etter andelseiere. Hvis det er fullt i pappcontainere skal papp kastes i søppelcontainere, er det fullt der så må andelseierne oppbevare søppelet i leiligheten. Det er ikke alltid Oslo kommune tømmer til avtalt tid, da de har slitt med å komme frem vinterstid.

Mvh

Styret

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Det er et lovpålagt myndighetskrav at alle borettslag og sameier skal innføre og utøve internkontrollforskriften §5. . . . . Dette er styrets ansvar.

Skjema for internkontroll er levert til hver enkelt leilighet. … Dette er andelseierens ansvar.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Det er gjennomført. . . . . Dette er styrets ansvar.

Slikt utstyr skal finnes i leiligheten og det skal fungere. … Dette er andelseierens ansvar.

Andre saker

Styret har jobbet med å innhente tilbud på lån og forsikring samt forsøkt å spare kostnader. Det har også vært en del utfordringer med vedlikehold av bygningsmasse. Det har vært en del klaging på støy fra andelseiere imellom. Støy på dagtid er ikke til å komme fra dette er ikke styrets ansvar. Ta tak oppsøk vedkommende å spør om de kan dempe seg. Støy etter kl. 23 – 07 ring politiet!!

Vaskeriet

Det har vært mye klaging pga. andelseiere ikke overholder vasketider. Det er fortsatt noen som ikke gjør rent etter seg. Det er til stor irritasjon for de som kommer etter dere.

Det er fortsatt kostnader med vedlikehold pga. gjenstander som tilstopper maskinene.

Styret henstiller alle beboere å sjekke lommene på klærne sine bedre for fremtiden, slik at kostnadene går ned. Vaskeriet er avgiftsbelagt med kr. 300,- pr. mnd. dette for å dekke inn faktiske og fremtidige kostnader. Vi må på sikt få byttet ut maskinene med nye slik at vi kan få satt inn et betalingssystem med kort/app. Vi bytter 1 tørketrommel og 1 vaskemaskin i år.(2025)

Forretningsførsel

Forretningsfører er USBL ved rådgiver. Camilla Fagervold Johnsen.



Mat

Du bør ha nok mat i boligen til å mette alle. Tenk igjennom hvordan du skal tilberede maten dersom strømmen eller vannet er borte. Dersom du har dyr eller har spesielle behov i dietten, må du planlegge ekstra for det. Du kan for eksempel:

- Passe på at du har til noen ekstra dagers forbruk av den maten du handler og spiser til vanlig. I stedet for å handle hver dag, kan du handle for noen dager om gangen.
- Ha litt ekstra av matvarer med lang holdbarhet, som kan lagres i romtemperatur og eventuelt spises uten varmebehandling. Eksempler er knekkebrød, påleggshermetikk, suppe, turmat, middagshermetikk, energibarer, tørket frukt og nøtter.

Drikke

Du trenger minst tre liter rent vann per person til drikke og matlaging i døgnet. Vannet bør lagres på en kald, mørk og frostfri plass som bod, garasje eller uthus. Vannet bør byttes ut en gang i året, gjerne på en fast dato. For å sikre nok væske, kan du:

- Rengjøre flasker eller dunker, fylle de helt fulle med kaldt vann fra springen og sette på lokket.
- Kjøpe vann på flasker eller dunker fra butikken.
- Dekke noe av væskebehovet med juice, brus og andre alkoholfrie drikker.

Varme

Mange boliger har strøm som den viktigste eller eneste kilden til oppvarming. For å være bedre forberedt på strømbrudd, er dette noen muligheter du bør vurdere:

- Vedovn eller peis – pass på at det fungerer som det skal og at du har nok ved.
- Gass- eller parafinovn – sjekk at den er i god stand og beregnet for innendørs bruk.
- Varme klær, pledd og soveposer.
- Fyrstikker eller lighter.
- Avtale med naboer, familie eller venner om å gi deg husly.

[https://www.dsb.no/globalassets/dokumenter/egenberedskap/dsb_beredskap_brosjyre_original.pdf]

Fra DSBs «Råd om egenberedskap» linkes det til sikkerhverdag.no som har følgende anbefaling:

Alternativ oppvarming

- Sørg for at ildsted og pipe er godkjent og i god stand, og at du har nok ved.
- Gass- eller parafinovn som er beregnet for innendørs bruk er et alternativ ved strømbrudd.
- Nødstrøm, som aggregat eller batteri med 230 volts uttak, kan også vurderes. Da må du sette deg godt inn i regler og råd for sikker bruk. Les mer om **oppbevaring av drivstoff** og hvordan du kan **unngå kullosforgiftning**.

[https://www.sikkerhverdag.no/din-beredskap/hendelser-og-kriser/slik-holder-du-varmen-hvis-strommen-gar/]

Sak om oppheving av fyringsforbud

Sandstuen Borettslag

Til: Styret - Sandstuen Borettslag Håvalds vei 6-10

Fra: Audun Skylvik (H0103)

Dato: 19.01.2025

SV: Oppheving av fyringsforbud

Innledning Det ønskes å løfte sak til Styret hva gjelder å oppheve fyringsforbudet og renovere pipene i borettslaget. Dette for å muliggjøre etablering av ildsted (peis eller vedovn) som alternativ oppvarming til elektrisk ovn, eller å muliggjøre bruk av eksisterende ildsted for de leilighetene i Borettslaget som alt har dette etablert.

Dette av hensyn til direkte verdiøkning av boenhetene i borettslaget, samt beredskap og alternativ til elektrisk oppvarming.

Bakgrunn Det er uvisst om fyringsforbudet gjelder samtlige bygg (Håvalds vei 6 A/B, 8 A/B og 10 A/B), men av salgsannonser for andre leiligheter i borettslaget har vi sett at ildsted, som peis eller vedovn, er et fokusområde som noe attraktivt i annonsen. Et ildsted kan øke verdien av leiligheten. I disse tilfellene har vi ikke registrert at et fyringsforbud er nevnt. Det fremstår urettferdig dersom fyringsforbudet kun gjelder deler av borettslaget.

Etablering av ildsted i leilighetene kan øke verdien på hver boenhet med 100.000,- (sak fra Dagens Næringsliv: https://www.dn.no/bolig/boligpriser/dette-kan-oke-boligverdien-med-hundretusener/1-1-5552262)

Vi har også registrert andre salgsannonser for leiligheter i borettslaget, der leiligheter har peis/ovn, men at det heldigvis er nevnt at det er et aktivt fyringsforbud, og at peis/ovn ikke skal benyttes (likevel er ildstedet lagt fokus på i annonsene). At det er etablerte ildsteder i leilighetene, selv om ikke disse kan brukes kan også ansees som en risiko / brannfare i den forstand at dersom en andelseier skulle finne på å fyre i en av disse ovnene med dårlig pipe kan det få store konsekvenser i form av pipebrann som i verste fall kan utvikle seg til en omfattende boligbrann.

Videre er det også en stor anbefaling fra offentlige organer om at alle bør ha en alternativ varmekilde til strøm.

DSB anbefaler Fra DSBs beredskapsbrosjyre nevnes alternativ varmekilde som en av de grunnleggende behovene for beredskap. Da Borettslaget alt har etablerte pipeløp/skorsteiner ansees ved-ovn som mest hensiktsmessig.

Se utklipp under for DSBs anbefalinger.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 24.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Elvia anbefaler

Også Elvia, som er det lokale nettselskapet, anbefaler alternativ oppvarming i form av ved, gass eller parafin – se liste over anbefalte forberedelser dersom strømmen skulle gå.

Her er oppvarming listet opp som det første og viktigste punktet av totalt 6 punkter.

Slik forbereder du deg på et langvarig strømbrudd:

1. **Oppvarming**
   Alternative varmekilder som peis eller en parafinovn er smart, særlig hvis strømmen går om vinteren. Husk bare å sørge for nok ved og ekstra parafin, avhengig av hvilken strømkilde du går for.
2. **Mat og drikke**
   Myndighetene råder folk til å ha matvarer og drikke for en hel uke. Hermetikk og tørrvarer er redningen hvis maten i kjøleskap og fryser ikke klarer seg. Du bør også lagre en viss mengde rent vann, og Direktoratet for beredskap- og sikkerhet (DSB) anbefaler 20 liter per person – for å dekke grunnleggende behov som drikke, matlaging og vask.
3. **Lys**
   Batteridrevne LED-lamper og LED-lommelykter varer lenge og lyser fint opp uten strøm. Ha også stearinlys og fyrstikker eller lighter tilgjengelig.

[https://www.elvia.no/drift-og-vedlikehold/strombrudd/slik-forbereder-du-deg-pa-strombrudd/]

Renovere, Metode

Varmefag tilbyr gratis befaring og kan deretter gi en vurdering av teknisk løsning med en estimert kostnad.
Fra deres hjemmeside: Slik utføres en piperehabilitering

De tre vanligste metodene som brukes når en skorstein skal rehabiliteres er stål, keramikk eller glidestøping. Av disse metodene er bruk av rustfrie og syrefaste stålrør den vanligste metoden i private boliger.

- ***Stålpipe**: Dette er en enkel metode der man fører et rustfritt og syrefast stålrør ned gjennom pipen. For at ildstedet skal fungere optimalt leverer vi stålpiper som kan hente luft utenfra og inn gjennom en egen kanal i pipeløpet.*
- ***Keramikk**: En tradisjonell og kjent metode som er noe mer tidkrevende enn stålpipe. Bruk av keramiske rør krever at pipeløpet er helt loddrett.*
- ***Glidestøping**: En metode der man støper en ny kanal inn i den gamle kanalen på de stedene det er spesifikke krav til tverrsnitt. Denne metoden brukes ofte på skorsteiner med store peiser eller flere ildsteder, for eksempel i bygårder.*

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kristoffer Johannessen
HÅVALDS VEI 8B

Dato: 27.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529528
9090617

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.160 BNR. 711

Vi viser til bestilling av 20260327 for HÅVALDS VEI 8B.

GNR. 160 BNR. 711

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.08.1958.

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

5889 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

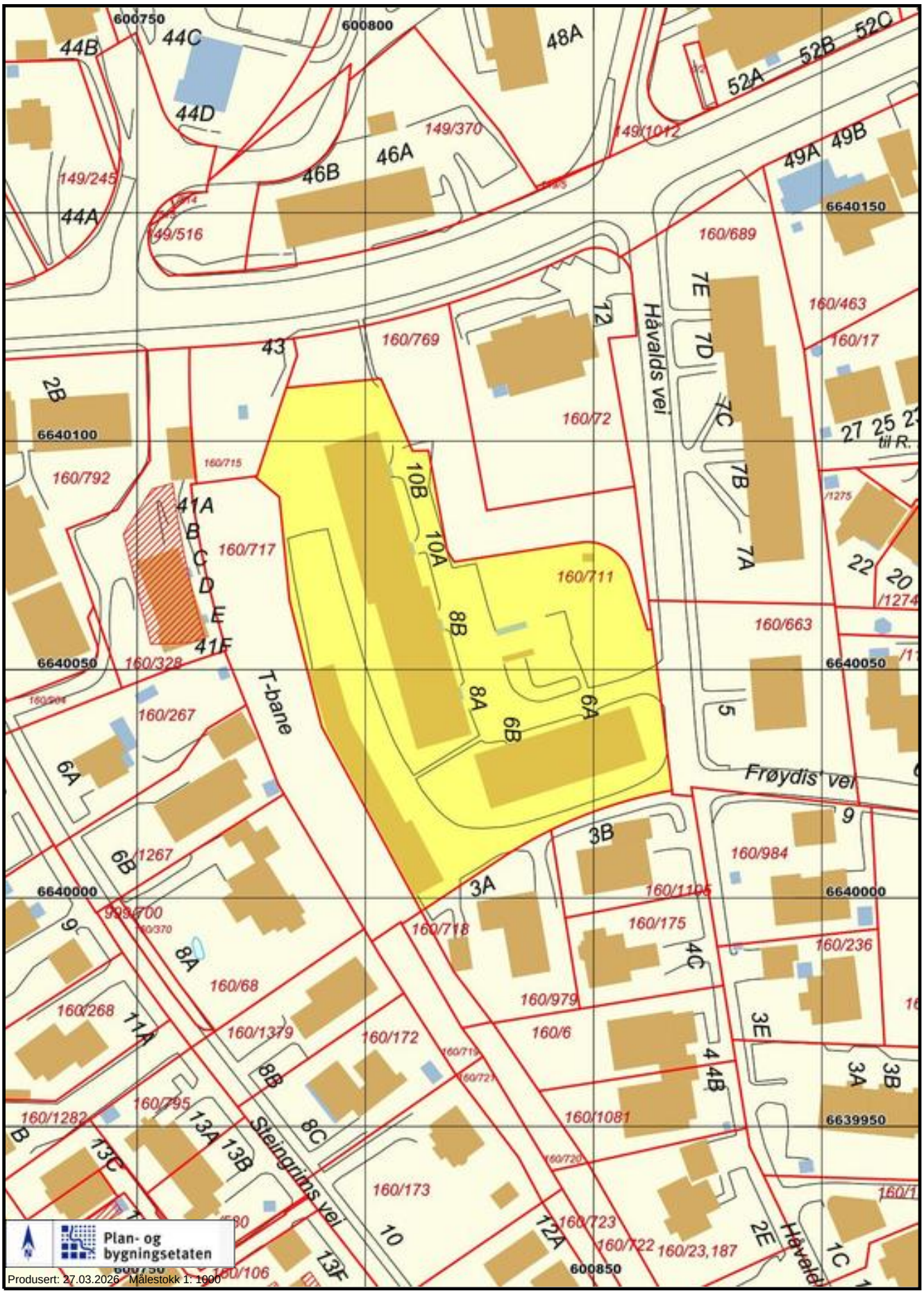
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


Plan- og bygningsetaten
Produsert: 27.03.2026 Målestokk 1: 1000
Håvalds vei
Frøydis vei
Steingrims vei
T-bane
600750
600800
600850
6640150
6640100
6640050
6640000
6639950
160/792
160/717
160/711
160/663
160/984
160/175
160/236
160/979
160/6
160/1081
160/68
160/268
160/1379
160/172
160/173
160/723
160/722
160/23,187
160/769
160/72
160/689
160/463
160/17
160/267
160/718
160/1267
160/1282
160/1275
160/1274
44B
44C
44D
44A
46B
46A
48A
49A
49B
52A
52B
52C
149/370
149/1012
149/245
149/516
43
12
7E
7D
7C
7B
7A
10B
10A
8B
8A
6B
6A
41A
41F
2B
5
9
3B
3A
4C
4B
3E
2E
1C
8C
8B
8A
6A
6B
11A
13A
13B
13C
13F
12A
10
22
20
27
25
til R.

Oslo

S-788

Regulering- og bebyggelsesplan for Håvalds vei 6-8 og 10, gnr. 160,bnr.711.

S-788 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 08.09.1959
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195901480
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 48064

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-1770

Endret reguleringsplan for felles avkjørsel fra Håvalds vei til eiendimmene gnr. 160 bnr. 175, 711 og 979.

S-1770 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 22.09.1972
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197201272
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

48064

gnr 160 bnr. 711. Garasjer for 20 biler, Haavalds vei 6. Sandstuveien borettslag.

48064 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 03.09.1964
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 196402713
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-788

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FUTHARK ARKITEKTER AS
Postboks 8805 St Olavs plass
0130 OSLO

Dato: 17.06.2019

Deres ref.: Kathrine Austlid Vår ref.: 201714385-10 Saksbeh.: Katja Jødal Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	HÅVALDS VEI 8 - 10	Eiendom:	160/711/0/0
Tiltakshaver:	SANDSTUVEIEN BORETTSLAG	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Søker:	FUTHARK ARKITEKTER AS	Adresse:	Postboks 8805 St Olavs plass, 0130 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Håvalds vei 8 - 10

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av balkonger – fasadeendring – drenering, mottatt 11.06.2019.
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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201714385			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasader nummer 8-10			1/17
Situasjonsplan			3/5
Plan nummer 8-10			3/7

Klagefristen er tre uker

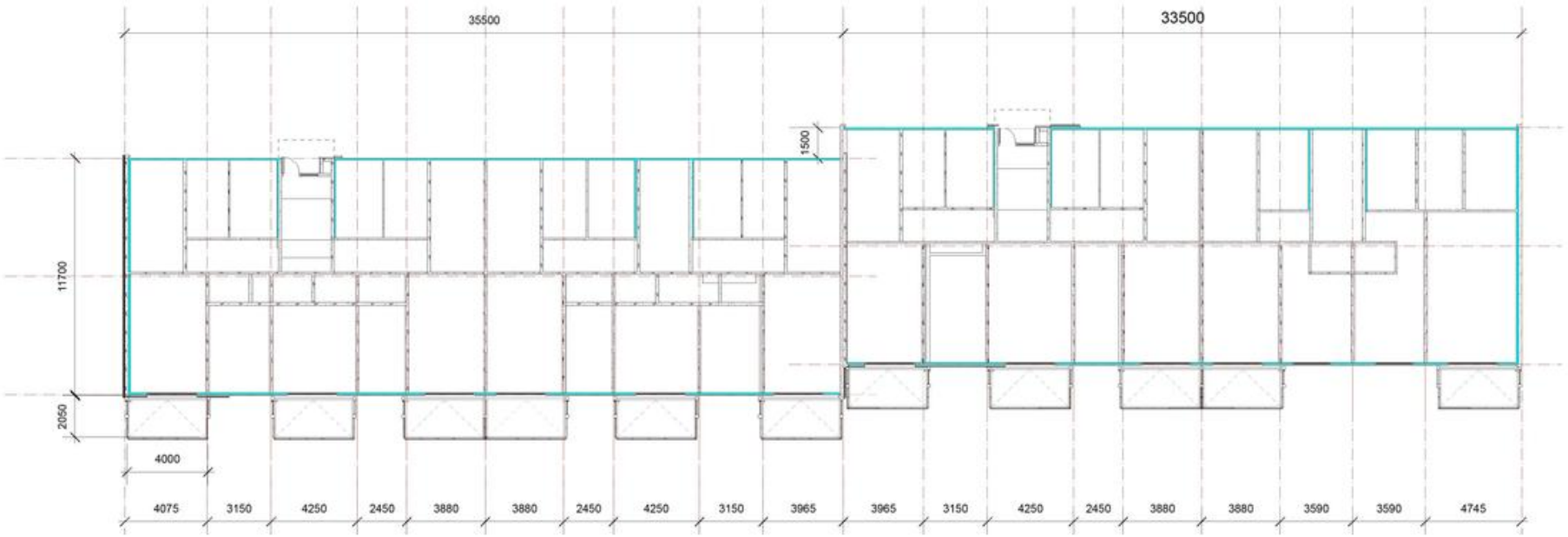
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.06.2019 av:

Katja Jødal - saksbehandler
Caroline Wille - fungerende enhetsleder
Kopi til:

SANDSTUVEIEN BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO,
trond.hagen@usbl.no



PLAN NYE BALKONGER NR. 8-10

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[illegible] * 41 72 00
TB/NU.

Nytt telefon nr 20 72 10

KOPI

Oslo, den 21-12-1967.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 160, bnr. 711, Langblokk A, Håvalds vei 8A+B og 10A+B.

Journalnr.
1959/1482.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
28-11-1967.

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
Sandstuvelen byggelag, v/o.r.sakf. Hielm Friis, Prinsens gate 12, Oslo-1.

Byggemelder
Arkitekt Sverre Poulsen, Kirkegaten 15, Oslo-1.

Ansvarshavende
Siv.ing. Kaare Gilboe, c/o Johan Olsen & Sönner, Kongensgate 17,Oslo-1.

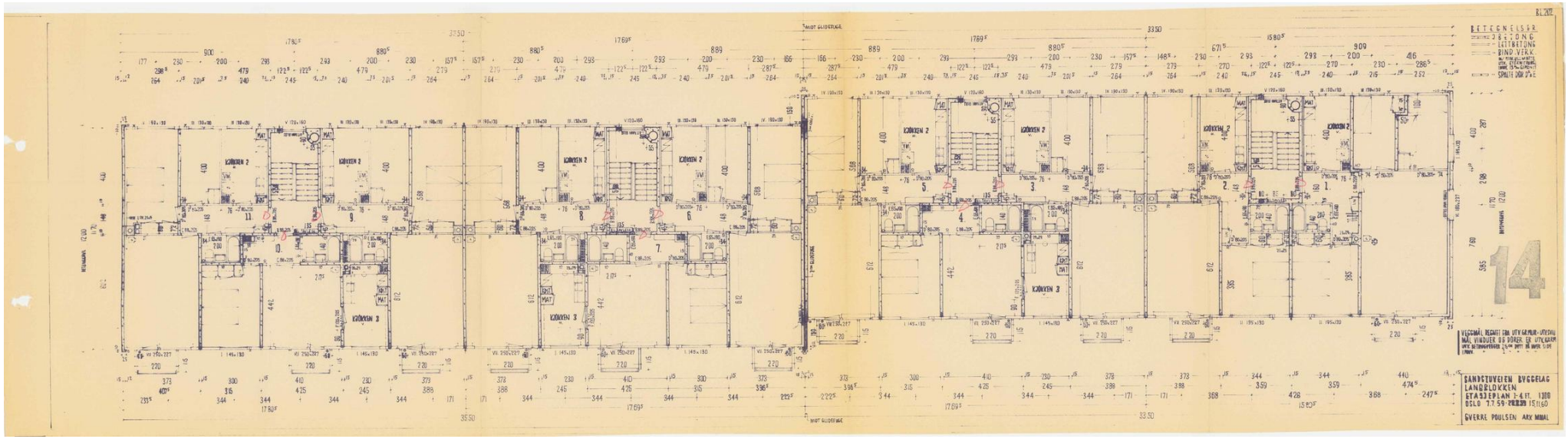
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

xxxxxxxxx
Distriktsingeniør
T. Busch

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

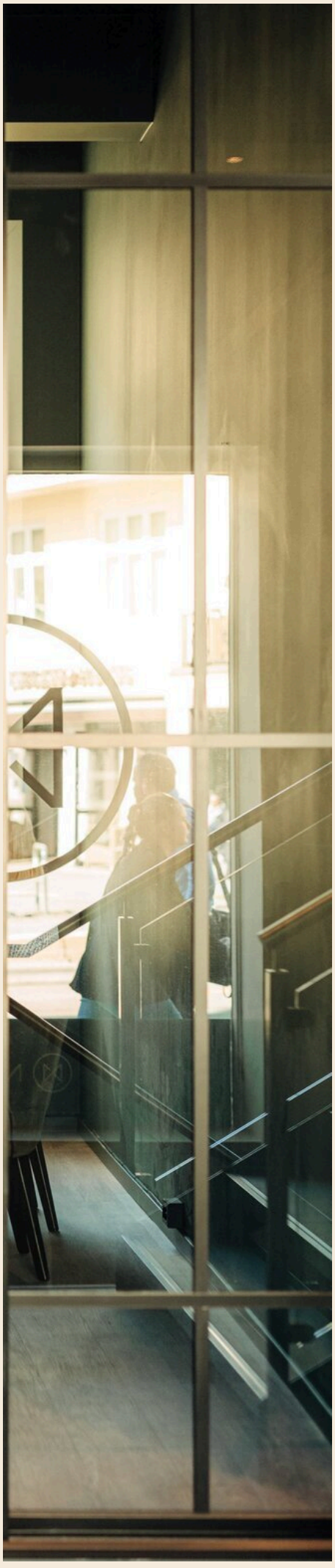
Stjørdal C-18. 3000. 8. A. 7538166. —


BETEGNELSER
SANDSTUVEIEN BYGGELAG
LANDBLOKKEN
ETASJEPLAN 1-4 ET.
OSLO 7.7.59
GVERRE POULSEN ARK MNAL
14

Velkommen til

Nordvik Nordstrand

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten. Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Ekebergveien 233, 1162 OSLO
nordstrand@nordvikbolig.no
902 90 092

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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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: 44-0035/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Håvalds vei 8B 1185 OSLO
Matrikkel: Gnr 160, bnr 711 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:



Kristoffer J.S Johannessen
Eiendomsmegler
Nordvik Nordstrand
k.johannessen@nordvikbolig.no
951 27 617



Aksel Bredesen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nordstrand
a.bredesen@nordvikbolig.no
468 89 847

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: