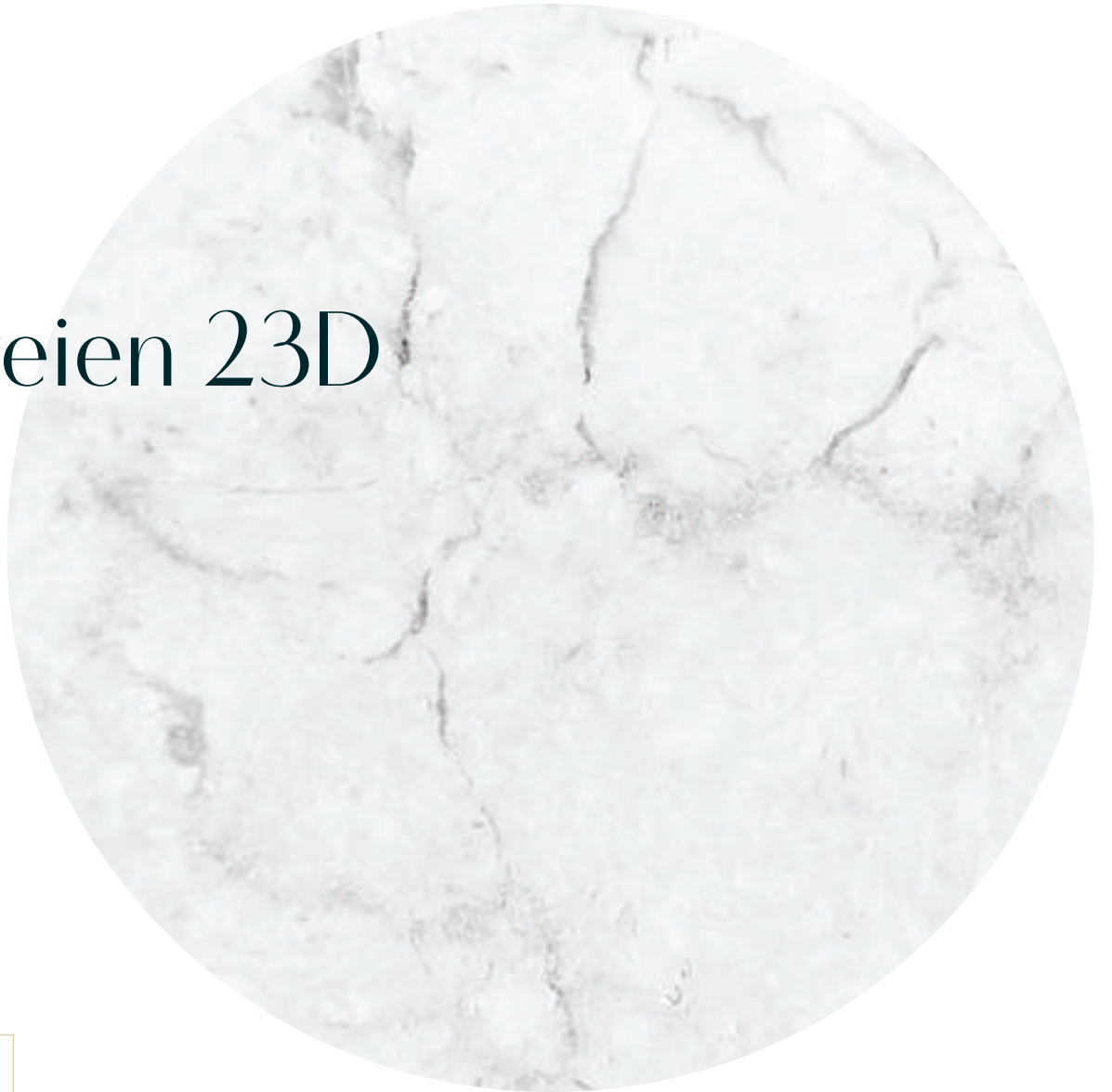


Sandakerveien 23D



Velkommen til

Sandakerveien 23D



Salgsoppgaven produsert 16. mai 2025

Torshov

Arealsmart og gj.gående 3-roms med balkong og nydelig utsyn mot grøntareal | Varmtvann/fyring inkl.| God takhøyde

Prisantydning	4 500 000,-
Fellesgjeld	56 044,-
Omkostninger	123 450,-
Totalpris	4 679 494,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 593,-
BRA-i	42 kvm
Totalt BRA	44 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1936

Megler	Ingrid Elgaaen
Telefon	416 13 453
E-post	i.elgaaen@nordvikbolig.no







Sandakerveien 23D

Velkommen til Sandakerveien 23D! Arealsmart og gjennomgående 3-roms beliggende sentralt på attraktive Torshov. Boligen har en optimal plassutnyttelse og en god takhøyde. Skjermet stue med direkte utgang til en hyggelig balkong på ca. 4 kvm som har utsyn til naturskjønne grøntarealer.

Kort sagt:

- Varmtvann, fyring, bredbånd og kabel-TV inkl. i felleskostnadene
- Meget arealeffektiv
- God takhøyde
- Balkong med nydelig utsyn mot grøntareal
- IN-ordning - ved nedbetaling av fellesgjeld vil felleskostnadene reduseres

Leiligheten har Torshov Torg som nærmeste nabo, som byr på blant annet en stor Rema 1000. Torshov byr på naturskjønne naturområder samt flotte turmuligheter langs Akerselva. Kort gangavstand til restauranter, kafeer og svært gode kollektivforbindelser som buss og trikk

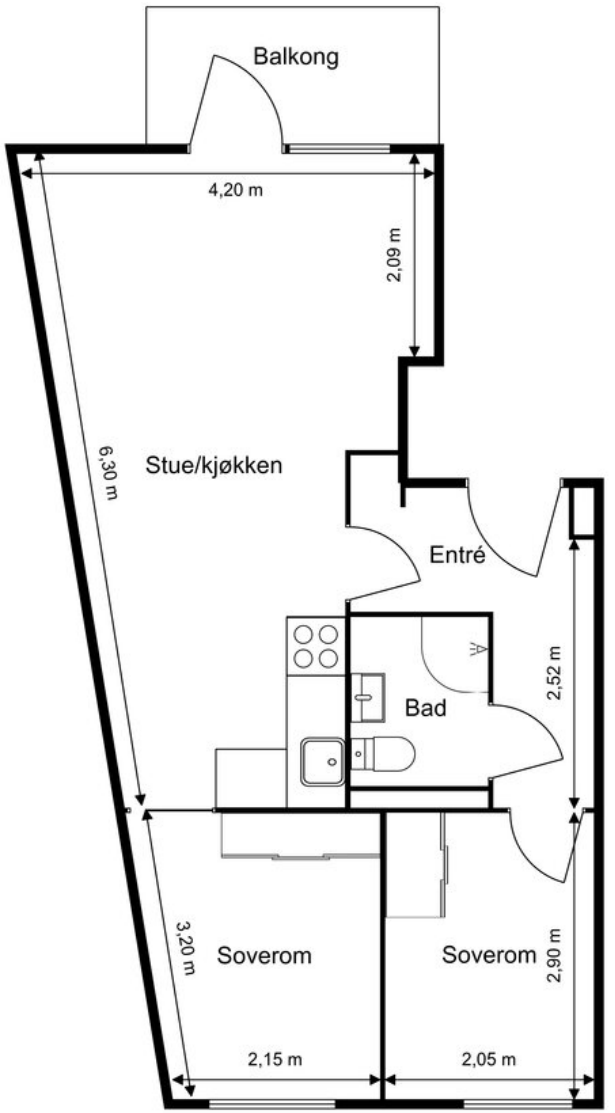
Arealer og innhold

BRA-i:	42 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	44 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

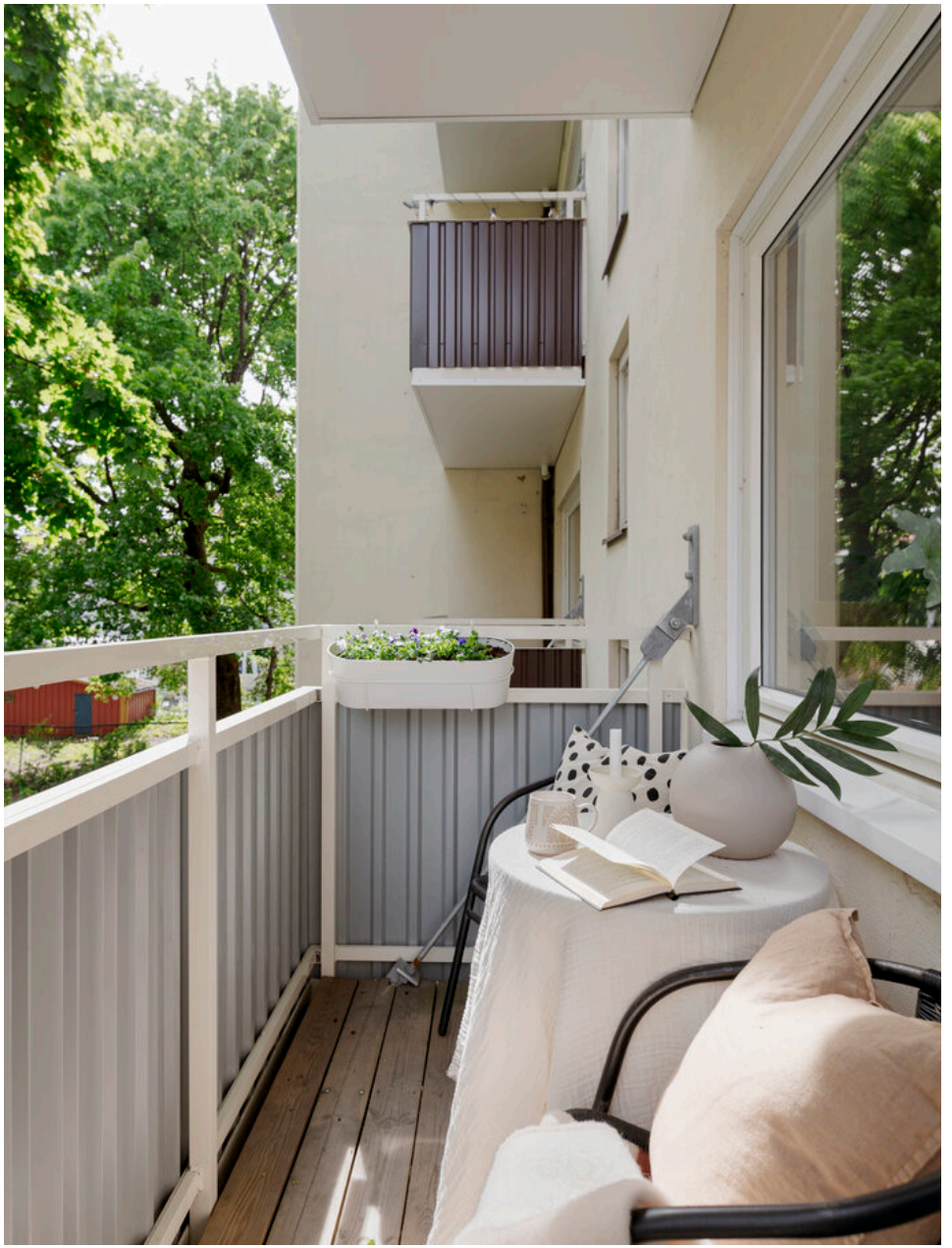
2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 4 kvm.

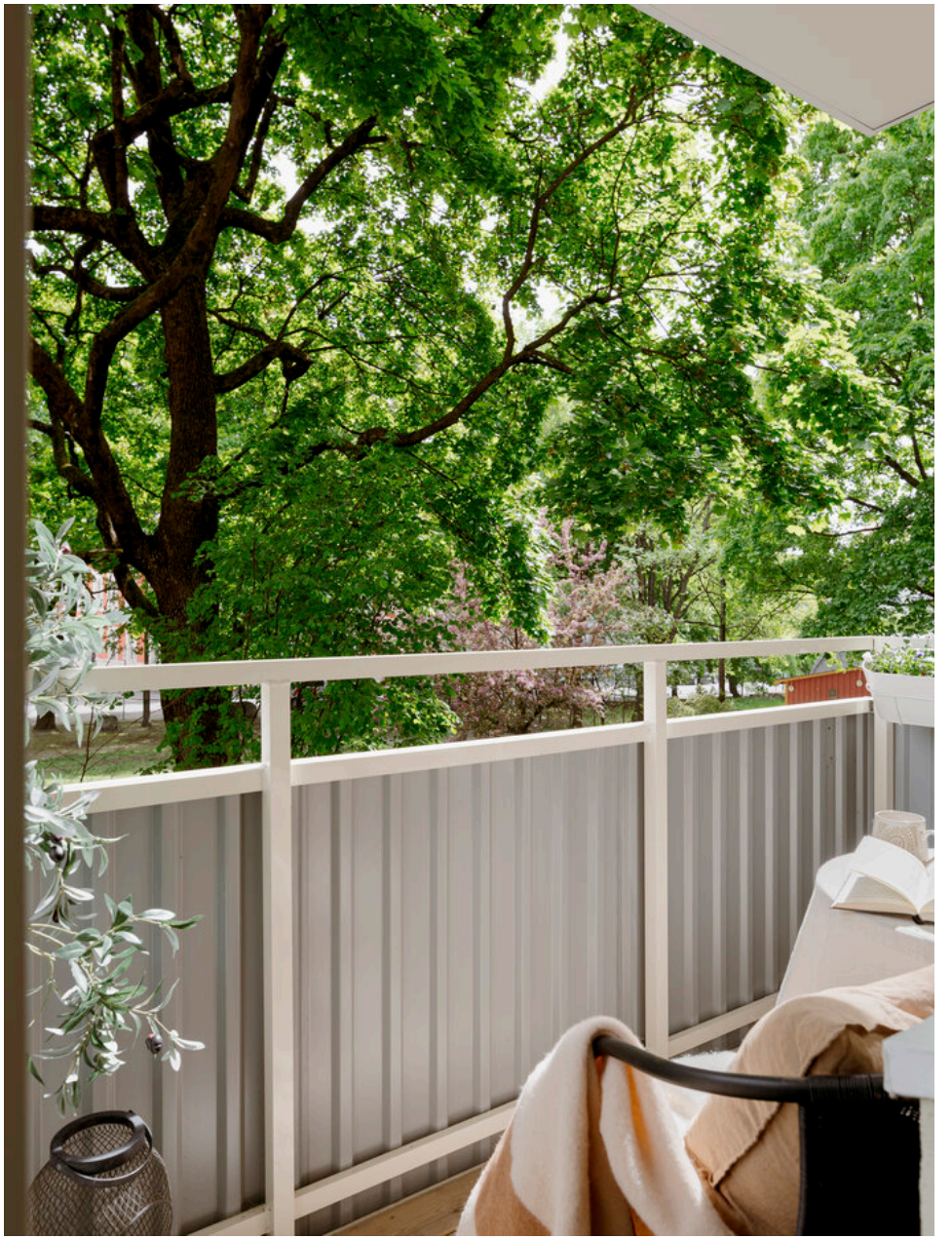
Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 2 kvm.


Balkong
4,20 m
2,09 m
6,30 m
Stue/kjøkken
Entré
Bad
2,52 m
3,20 m
Soverom
Soverom
2,90 m
2,15 m
2,05 m




Paul Klee
1929

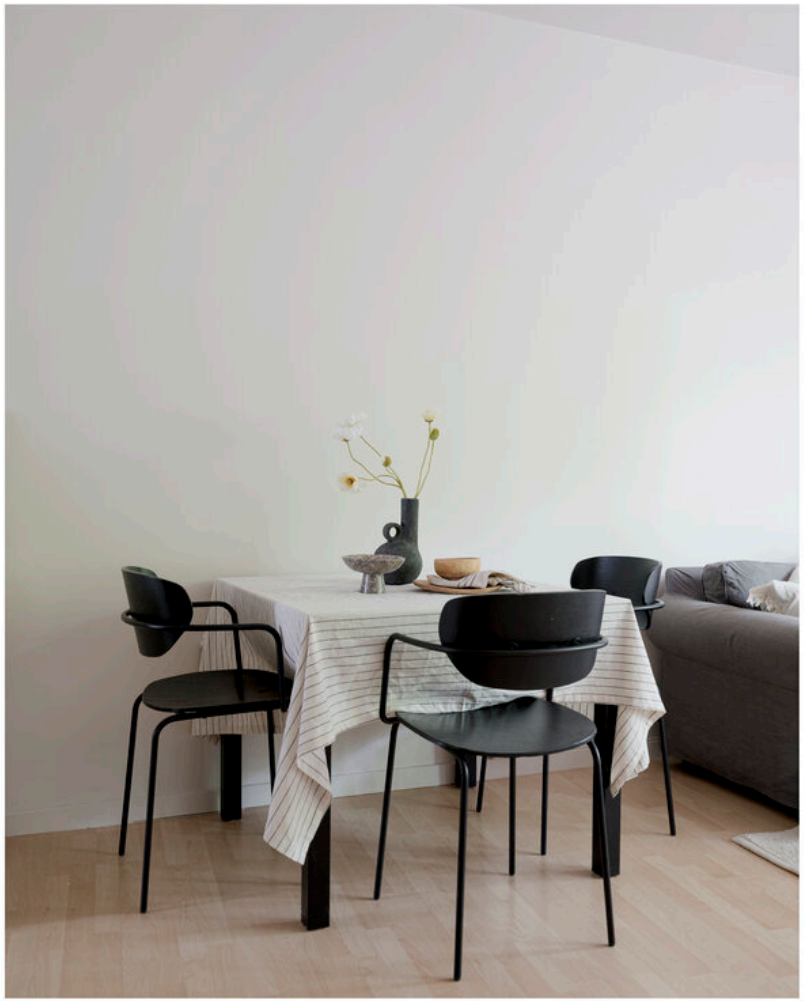























VÅRT

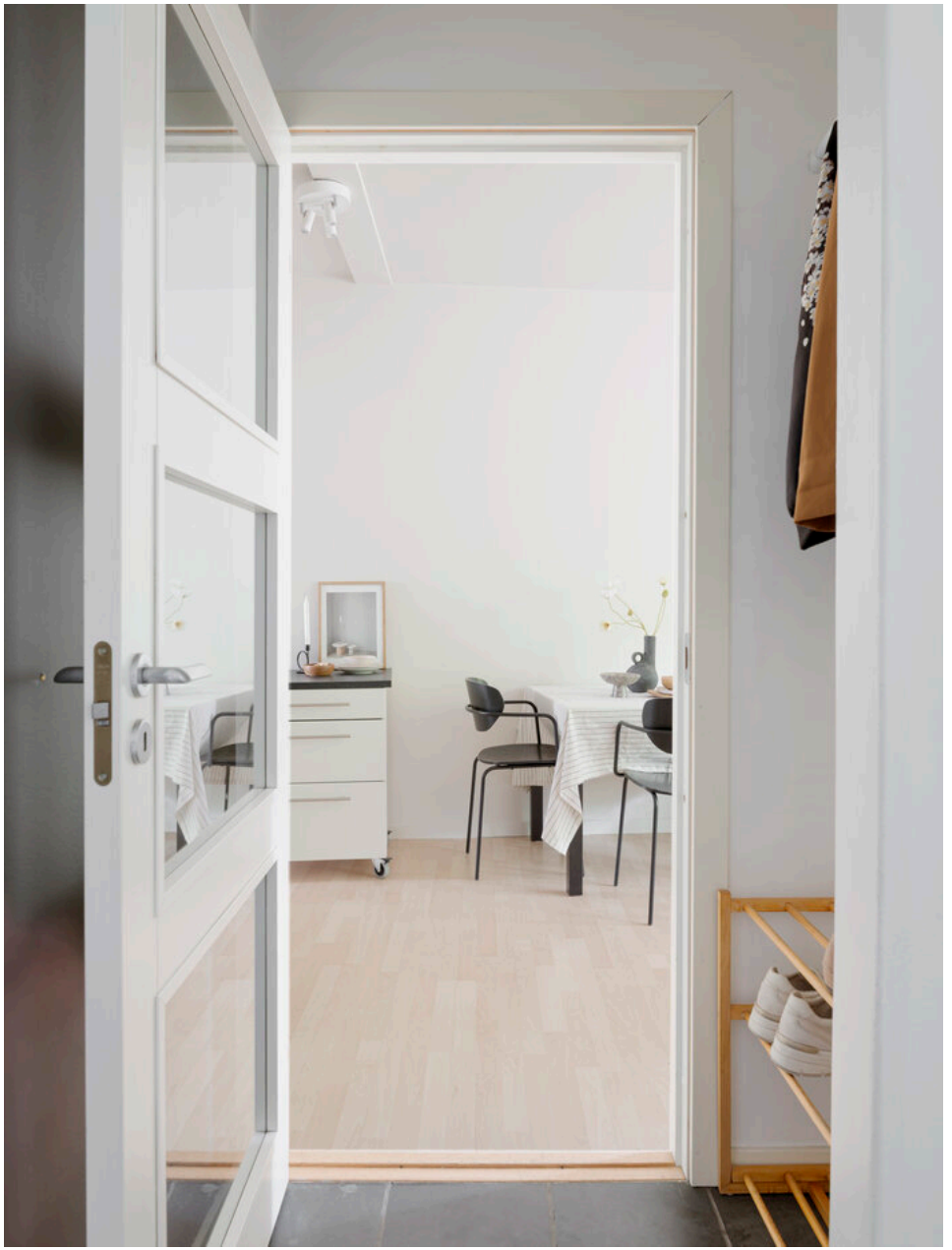





LG
ThinQ
DirectDrive 7/5kg
Washer+Dryer
2in1


2in1












SAGENE FOLKEBAD

Informasjon

Sandakerveien 23D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0097/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Sandakerveien 23D, 0473 OSLO
Gnr 225, bnr 240, snr 42 i Oslo kommune

Selger
Helena Holck Løchen

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)
56 044,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 556 044,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
113 900,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
8 200,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
115 250,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
123 450,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
4 671 294,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
4 679 494,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1936

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 44 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 2 kvm.

Innhold

Entré, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 2 kvm.

Standard

Entré - Velkommen hjem!
Leiligheten ligger i byggets andre etasje. Vel inne møter man et praktisk entré hvor det er plass til å henge fra seg yttertøy og plassere sko. Fastmontert skoskap for ekstra oppbevaringsmuligheter.

Kjøkken
Åpen og sosial kjøkkenløsning til stue. Tidløs kjøkkeninnredning som er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp. Det er kullfilter over stekesone. Her har man utnyttet den gode takhøyden til det fulle hvor det er montert doble kjøkkenskap helt opp til taket. Dette gir godt med oppbevaringsmuligheter. I forlengelsen av kjøkkenet er det plass til spisebord.

Stue
Lys og delikat stue som er nymalt i fargen "Kokos" fra Jotun. Her er det god plass til sofa og TV-møblement. Fra stuen er det direkte utgang til en østvendt balkong på ca. 4 kvm som vender ut mot grønne og rolige friområder. Balkongen har god plass til diverse utemøblement.

Soverom
Leilighetens hovedsoverom har god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Medfølgende romlig garderobeskap. Boligens andre soverom passer perfekt som barnerom, kontor eller gjesterom. Begge soverommene byr på en god takhøyde som gir en god og luftig romfølelse.

Bad
Flislagt bad som er utstyrt med innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, wc, stoppekran og radiator. Vaskemaskinen medfølger salget. Badet ble pusset opp i 2006.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: tidligere eier opplyste at badet ble totalrenovert i 2006 av Christiania Rørleggerbedrift. Højer Rør skiftet dusjarmatur og laget ny tilkobling for vaskemaskin i 2022.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Tidligere eier opplyste at sluk ble skiftet i 2006 av Christiania rørleggerbedrift.

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?
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: seksjonen fikk påbygget balkong i 2021, utført av Balkongbygg.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrokompetanse AS, kablet mellom stikk for å få med jordleder. Montert nye taklamper gang/kjøkken/bad i 2020.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja, i år 2020.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2015 ble rehabilitering av soilrør og bunnledning utført i regi av sameiet.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Beskriv: Sameiet byttet over til fjernvarme i 2014. Kontroll av anlegg har vært utført etter dette.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkongbygg. Vindu og balkongdør stue byttet ut/installert i forbindelse med installasjon av balkong i 2021. Højer Rør installerte ny radiator i stue i 2021. Rørverket installerte termostat på radiator soverom x2. Tidligere eier har fått flyttet kjøkken til stue for åpen stue/kjøkkenløsning, etablerte soverom. Kjenner ikke når eller av hvem. Callingapparat byttet i regi av sameiet 2015. Heldekkene brannvarslingsanlegg installert i regi av sameiet 2018.

Byggemåte

Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller og loft. Grunnmur og bærende vegger er av betong/murkonstruksjoner. Yttervegger er av teglstein med pussede og malte flater. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater. Etasjeskille er av betong.

Bygningsdeler med TG2:

Vinduer og dører
TG2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for

at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne.
Anbefalte tiltak: Det er i dag ikke behov for strakstiltak på vinduene, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.

Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har passert mer enn halve sin forventede brukstid.
Anbefalte tiltak overflater og innredning: det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Oppsummering av avtrekk
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.
Anbefalte tiltak avtrekk: ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Vannledninger
Vannrør har nådd en alder hvor det vil være risiko for lekkasjer.
Anbefalte tiltak: det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

Vannbåren varme
Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.
Anbefalte tiltak: det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder.

Ventilasjon
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft) i stua/kjøkken utover muligheten for åpning av vindu.
Anbefalte tiltak: når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

Våtrom
Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt. Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone. Enkelte flis er skadet/sprukket. Merknad angående sluk i dusjen: Sluket ligger noe høyt plassert, noen steder er det motfall til sluket. Det finnes et sluk nummer 2 i rommet og vann vil ledes mot dette.
Anbefalte tiltak overflater: pga. svakt fall i dusjen kan det bli liggende noe vann igjen på gulvet etter bruk. En utbedring av fallforhold i dusj bør ses i sammenheng med en renovering av badet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Påstrykningsmembran ført til klemming i sluk. pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.
TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et

sikkerhetstiltak kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Sanitærutstyr:
Det er fuktskader pga. vannsøl, på baderomsinnredningen.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr: det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vaskemaskinen medfølger salget.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 593,- pr. mnd.
Inkluderer: Renter/avdrag betjening fellesgjeld, dugnadsbidrag, avsetning til vedlikehold, fjernvarme, kollektiv avtale for TV og bredbånd, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførsel, vaktmestertjenester, renhold, og andre driftskostnader, m.m.

Fordeling:
Felleskostnader: kr 3.397,– pr. md.
Dugnadsbidrag: kr 110,– pr. md
Vedlikeholdstillegg: kr 91,– pr. md
Kapitalkostnader: kr 995,– pr. md.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 109 324,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 437 296,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Sandakerveien 23, orgnr. 986805125

Om sameiet

Sameiet består av 48 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.
- Det er etablert et heldekkende brannvarslingssystem i sameiet i 2018.
- Fellesvaskeri i oppgang C.
- Felles bod på ca. 5 kvm som kan leies ved behov i enkelte tilfeller.

Utdrag hentet fra det ordinære årsmøtet som ble avholdt 6. mai 2025:
Vedlikeholdsplan:
Styret har engasjert Byggconcept AS for den tekniske gjennomgang av bygårdene og utarbeidelse av en vedlikeholdsplan. Styret har med utgangspunkt i vedlikeholdsplanen utarbeidet en prioriteringsliste over arbeider/vedlikehold som bør gjennomføres.
Tre ting kritiske ting blir uthevet i tilstandsrapporten:
-Ventilasjon av leilighet ut i trappeoppgang. Det jobbes med å kartlegge forholdet.
-Murpuss på fasaden som avskalles. Styret jobber med å hente inn tilbud på utbedringer.

Reseksjonering av loft/fellesutgifter:
Styret har begynt arbeidet med en gjennomgang for å stadfeste eierbrøk, gyldighet av reseksjonering og fordeling av fellesutgifter.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 56 044,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes en dugnad per år. Seksjonene betaler dugnadsbidrag på kr. 110,-/mnd gjennom felleskostnadene. Bidraget refunderes til seksjonene som bidrar til pliktige dugnader. Ved omsetning følger refusjonen seksjonene.

Dyrehold
Det er som hovedregel tillatt å holde lovlige dyr. Styret kan nekte dyrehold og pålegge beboer å fjerne dyret når styret finner dette nødvendig av hensyn til andre beboere, eller om reglene for dyrehold ikke blir fulgt.
Dyr skal være merket, og holdes innendørs. Dyr skal alltid holdes i bånd på sameiets fellesarealer. Eier og innehaver av dyr plikter å påse at ekskrementer blir fjernet øyeblikkelig. Hunder som etterlates alene i leiligheten må være dressert til å forholde seg rolig til dette.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 86893228

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Sandakerveien ligger sentralt til på Torshov. Leiligheten har gangavstand til hyggelige handlegater, kafeer, et variert servicetilbud, samt god offentlig kommunikasjon med buss, trikk. Nærmeste nabo er Torshov Torg med blant annet apotek, blomsterbutikk, Panduro Hobby og Rema 1000.

Ønsker man ytterligere servicetilbud ligger Sandaker senter med blant annet vinmonopol, apotek, bibliotek, blomsterbutikk og bokhandel. Videre har du Storo Storsenter med et stor utvalg av butikker, kafeer, spisesteder, treningssentre, m.m.

Området har en rekke spisesteder og nisjeforretninger i nærheten, blant annet Mustang Sally, Grisen og Strøm-Larsen. Du finner også blant annet Nieu Bistro og Scene, Soria Moria, Kaffebrenneriet og Café Teater & Bistro ved Trikkestallen. Her vil du bo i urbane omgivelser og samtidig tett på vakre Akerselva med et rikt utvalg av tur- og rekreasjonsmuligheter. Langs elva er det bilfri gang- og sykkelvei som strekker seg helt fra sentrum opp til marka og Maridalsvannet. Du vil også bo i nærhet av flere flotte park- og friområder som bl.a. Torshovparken og vakre Torshovdalen.

I Torshovparken er det mulighet for aking om vinteren, mens det om sommeren bys på sandvolleybane, minigolf og basketballbane m.m. Kort avstand til Ringen kino, Sagene, Grünerløkka og sentrale deler av Oslo sentrum med forretninger, servicetilbud og kommunikasjon. Torshov er et levende strøk med et yrende

folkeliv og hyggelig miljø. For den trenings-glade ligger et meget spennende treningssenter "Myrens" kun noen minutters gange unna, med blant annet golfsimulator, squashbaner og Oslos beste klatrevegg. Flere andre treningssentre som Fresh Fitness, Fitness 24/7, Sats Sagene og Ringnes Park i umiddelbar nærhet. Gangavstand til Handelshøyskolen BI i Nydalen samt gang-/sykkelavstand til Kunsthøgskolen, Arkitekthøgskolen, Westerdals, Høgskolesenteret og Tannlegehøyskolen.

Torshov er kort fortalt et fantastisk bosted, med alt utenfor døren - samtidig rolig, jordnært og sjarmerende.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 19. november 1934. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 16.03.2022.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kjøkkenet var opprinnelig på rommet som benyttes som barnerom i dag. Leiligheten har blitt gjort om til en 3-roms med åpen kjøkkenløsning i stuen.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig (s-2255).

Pågående byggesaker:
Torshovgata 3 A - Bruksendring av bakgårdsbygg, fasadeendring, riving av carport
Saksnummer: 202203379
Siste bevegelse: Siste dok. 16.10.2024

Oskar Braatens gate 1 A - Ny åpning mellom to seksjoner og endring av skilt - Bunnpris
Saksnummer: 202001753
Siste bevegelse: siste dok. 09.05.2022

Pågående plansaker:
Saksnr: 202315257
Saken gjelder: Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk

Sakstype: detaljregulering

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/240/42:
16.06.1936 - Dokumentnr: 404179 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:240
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.1936 - Dokumentnr: 404831 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:240
Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.1947 - Dokumentnr: 404552 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:240
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2004 - Dokumentnr: 19597 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: snr: 42
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 2/88
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 9, 10, 22, 24, 36, 38, 47, 48.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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

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 overtakelsen.

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. 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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene

deres er mottatt.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum – estimert til kr. 40 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 599,-

Samlet skal selger betale kr. 126 789,- 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 17. mai 2025

Ansvarlig megler

Ingrid Elgaaen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Tlf. 41613453

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Sandakerveien 23D

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, 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 boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

Sandakerveien 23D

Nabolaget Myrens verksted/Vestre Torshov - vurdert av 219 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	**3 min** 0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	**5 min** 0.4 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	**10 min** 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	**9 min** 0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	**22 min** 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**12 min** 0.9 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	**25 min** 1.9 km

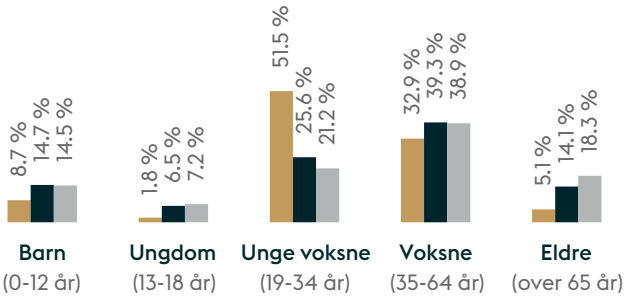
Offentlig transport

Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	**3 min** 0.3 km
Torshov i Vogts gate Linje 11N, 12N	**3 min** 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	**21 min** 1.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	**23 min** 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**9 min** 2.8 km

Barnehager

Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	**2 min** 0.1 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 å... 65 barn	**2 min** 0.1 km
Hallenparken barnehage (1-5 år... 88 barn	**6 min** 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Myrens verksted/Vestre To...	2 358	1 479
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Lilleborgbanen	3 min
Lilleborg skole	5 min
Myrens Sportssenter	3 min
Sagene Squash Senter	7 min

«Oslos mest sjarmerende sentrumsnære boligstrøk»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Sandakerveien 23D
0473 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1936
BRA: 44 m^2
BRA-i: 42 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	3	10	0	4

Supertakst

GNR: 225 BNR: 240 SNR: 42

Christian Omre
Fidens as

rodelokkatakst@gmail.com
93060672

Sandakerveien 23D
0473 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29321

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne.

Anbefalte tiltak

Det er i dag ikke behov for strakstiltak på vinduene, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2: Kjøkkeninnredningen har passert mer enn halve sin forventede brukstid.

Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Stålplate over benk. Malt overflate i himling. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Oppsummering av avtrekk

TG2: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Vannledninger

Oppsummering

TG2: Vannrør har nådd en alder hvor det vil være risiko for lekkasjer.

Stoppekran er plassert bad.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

Vannbåren varme

Oppsummering

TG2: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder.

Ventilasjon

Oppsummering

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft) i stua/kjøkken utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell (25 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt

TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt.

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.

TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.

Merknad angående sluk i dusjen: Sluket ligger noe høyt plassert, noen steder er det motfall til sluket. Det finnes et sluk nummer 2 i rommet og vann vil ledes mot dette. Løsningen uansett uheldig.

Anbefalte tiltak overflater

Pga svakt fall i dusjen kan det bli liggende noe vann igjen på gulvet etter bruk.

En utbedring av fallforhold i dusj bør ses i sammenheng med en renovering av badet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Påstrykningsmembran ført til klemming i sluk.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Oppsummering av ventilasjon

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

TGIU: Det er gjennomført en elkontroll av Elvia datert 29/9/2020 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

Varmesentral

Oppsummering

TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TGIU: Det er felles varmtvann i bygget.

Våtrom

Oppsummering av fukt

TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.4.2025

Rapportdato
15.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Helena Holck Løchen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre**
Firma: **Fidens as**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **93060672**
Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Sandakerveien 23D, 0473 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	225	Bruksnr:	240	Festenr:	
Seksjonsnr:	42	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0202		

Byggeår: **1936**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

Standard 2. etasje:

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv, og malt overflate og laminatplater på vegg over benk på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Skyvedørsgarderobe.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling. Utstyrt med innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, wc og stoppekran. Radiator

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Skiftet dusjarmatur og vaskemaskin bad. Laget nytt tilkobling til vaskemaskin.	Ja
2020	-Demontert gammelt armatur over speil bad -Montert kundens nye armatur over speil bad -Tatt hull i benkeplate bad -Montert kundens kabelgjennomføringsring bad - Plugget om vaskemaskin - Demontert taklampe gang -Demontert brente ledninger til gammel lampe i gang -Montert nye ledninger fra takpkt til ny lampe i gang -Montert kundens nye taklampe i gang - Demontert gammel taklampe kjk -Montert kundens nye taklampe kjk -Byttet lyspære sov -Utført sluttkontroll - Feilsøkt på manglende jordkontinuitet taklampe kjk, blitt enig med kunde om å skaffe ny dobbeltisolert lampe -Levert og montert bruksanvisning for jfb i sikringsskap -	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	42	42	0	0	4
Kjeller	2	0	2	0	0
Totalt m²	**44**	**42**	**2**	**0**	**4**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	42	42	0	Entre, bad, 2 soverom, stue/kjøkken.	
Totalt m²	**42**	**42**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 4 m² med adkomst fra stue. Østvendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong etablert i 2021.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2021 mot bakgård.
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1996 mot gata.
Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35.
Innerdører i tre, ukjent årstall.
Formpressede innerdører, ukjent årstall.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er i dag ikke behov for strakstiltak på vinduene, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Stue: Måler 3 mm avvik på 2 meter og 3 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom : Måler 3 mm avvik på 2 meter og 7 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Det registreres stedvis knirk.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG2: Kjøkkeninnredningen har passert mer enn halve sin forventede brukstid.

Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Stålplate over benk. Malt overflate i himling. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

TG2: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Stue: 2.70m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2006.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2006.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG2: Vannrør har nådd en alder hvor det vil være risiko for lekkasjer.

Stoppekran er plassert bad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

TGIU: Det er gjennomført en elkontroll av Elvia datert 29/9/2020 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

Sikringskap i felles trappeoppgang.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Radiatorer i alle oppholdsrom samt bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
En ny radiator i stue.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

TG2: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

TGIU: Det er felles varmtvann i bygget.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og avtrekk på våtrom.	

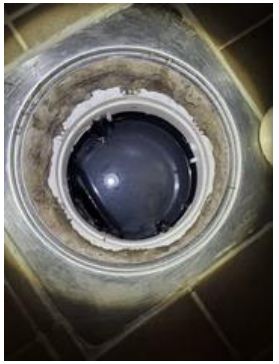
Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft) i stua/kjøkken utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

6.13 Våtrom





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i ca 2006, opplyst av i forrige prospekt.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Høydeforskjell (25 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt

TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt.

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.

TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.

Merknad angående sluk i dusjen: Sluket ligger noe høyt plassert, noen steder er det motfall til sluket. Det finnes et sluk nummer 2 i rommet og vann vil ledes mot dette. Løsningen uansett uheldig.

Anbefalte tiltak overflater

Pga svakt fall i dusjen kan det bli liggende noe vann igjen på gulvet etter bruk.

En utbedring av fallforhold i dusj bør ses i sammenheng med en renovering av badet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Påstrykningsmembran ført til klemming i sluk.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert en servant, klosett og innfellbare dusjdører.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**

TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er tilluft under dør og naturligmavtrekk fra rommet.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-IU**

TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Løchen, Helena Holck	9578-5999-4-2887275	2025-04-02 21:31:21

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
2. apr. 2025

Oppdragsnummer
29-0097/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandakerveien 23D, 0473 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Helena Holck Løchen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. november 2011

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: 86893228
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

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: Tidligere eier opplyste at badet ble totalrenovert i 2006 av Christiania Rørleggerbedrift Højer Rør skiftet dusjarmatur og laget ny tilkobling for vaskemaskin i 2022

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyste at sluk ble skiftet i 2006 av Christiania rørleggerbedrift

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: seksjonen fikk påbygget balkong i 2021, utført av Balkongbygg

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?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrokompetanse AS, kablet mellom stikk for å få med jordleder. Montert nye taklamper gang/kjøkken/bad. 2020

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2020

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2015 ble rehabilitering av soilrør og bunnledning utført i regi av sameiet.

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: se pkt 9 for flytting av kjøkken.

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?

Ja

Beskriv: Sameiet byttet over til fjernvarme i 2014. Kontroll av anlegg har vært utført etter dette.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkongbygg. Vindu og balkongdør stue byttet ut/installert i forbindelse med installasjon av balkong i 2021. Højer Rør installerte ny radiator i stue i 2021 Rørverket installerte termostat på radiator soverom x 2. 2020 Tidligere eier har fått flyttet kjøkken til stue for åpen stue/kjøkkenløsning, etablerte soverom. Kjenner ikke når eller av hvem Callingapparat byttet i regi av sameiet 2015 Heldekkene brannvarslingsanlegg installert i regi av sameiet 2018

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Eltilsyn påpekte avvik 2020, rettet 2020.

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering i salgsoppgave fra 2011

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? areal er oppgitt i takstrapport vedlagt salgsoppgave 2011

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0097/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Løchen, Helena Holck	**2025-04-02**

Identifikasjon

bankID Løchen, Helena Holck

SIGNICAT

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET SANDAKERVEIEN 23

Møtedato: 07.05.2024 kl. 12.00 til og med 09.05.2024 kl. 23.30
Møtested: Microsoft Forms

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Mikkel Vier Simensen foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Mikkel Vier Simensen foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Raymond Strand Abrahamsen foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
7 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 7 stemmer

Vedtak: Godkjent, enstemmig

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

2. Årsrapport for 2023

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2023

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

4. Godtgjørelse til styret

Styreleder godgjøres etter egen avtale på kr. 65.000. Det foreslås å honorere øvrige i styret med kr. 30 000,-. Styret vedtar intern fordeling

Vedtak: Godkjent, enstemmig

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styremedlemmer
Monica Thallinger ble valgt som styremedlem for to år enstemmig.
Andrea Ingeberg ble valgt som styremedlem for to år enstemmig.

5.2. Valg av varamedlemmer
Helena Holck Løchen ble valgt som varamedlem for ett år enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Raymond Strand Abrahamsen	På valg: 2025
Styremedlem:	Monica Thallinger	På valg: 2026
Styremedlem:	Andrea Ingeberg	På valg: 2026
Varamedlem:	Helena Holck Løchen	På valg: 2025

6. Innmeldte saker

6.1 Bytte av revisor

Forslagsstiller:
Styret

Saksbeskrivelse:
Sameie Sandakerveien 23 betaler i dag kr 12944,- i revisjon. Ved å bytte til BDO som er Solibo sin samarbeidspartner vil kostnadene med revisjon reduseres til ca. 7725,- inkl. mva. Dette vil gi sameiet en besparelse på ca. 5 000,- i året ved å bytte revisjonsselskap

Forslag til vedtak:
Sameiet Sandakerveien 23 vedtar å bytte revisor fra Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS til BDO

Vedtak: Godkjent, enstemmig

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Mikkel Vier Simensen	Raymond Strand Abrahamsen

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

Mikkel Vier Simensen
mikkel.simensen@solibo.no

13-05-2024 13:53:30 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

RAYMOND STRAND WAAGE-ABRAHAMSEN Norge

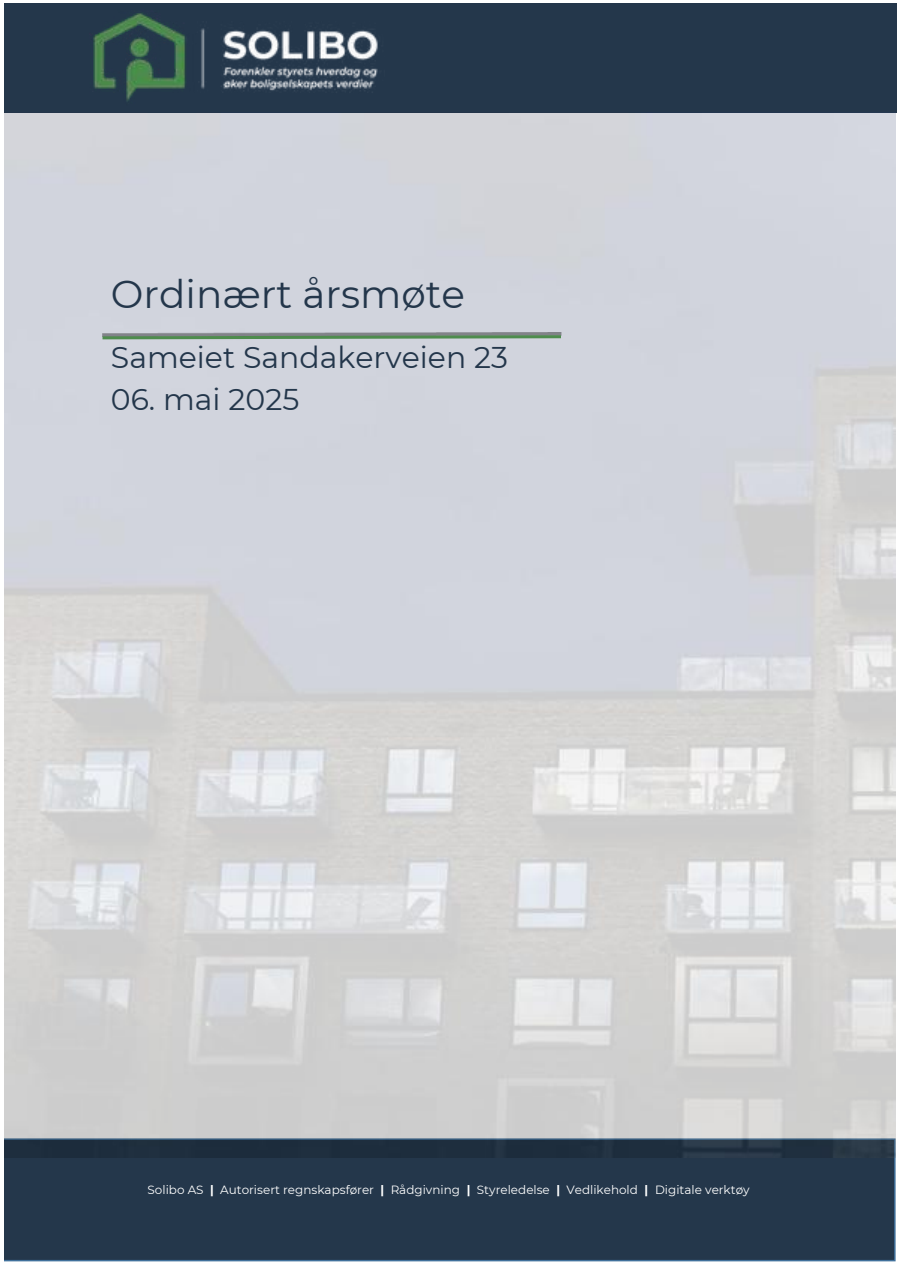
Signert med E-signere

Raymond Strand Waage-Abrahamsen
rsabrahamsen@gmail.com
+4799533000

13-05-2024 13:19:28 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.211.192.65



Ordinært årsmøte

Sameiet Sandakerveien 23
06. mai 2025

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

SKRIFTLIG AVSTEMMING

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved digital avstemning, som innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas. Den skriftlige stemmegivningen håndteres av Solibo på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

HVORDAN STEMMER DU?

Avstemmingen over sakene foregår på to alternative måter:

Stem digitalt
Du kan stemme digitalt via lenke du finner i denne innkallingen eller får tilsendt per epost på tidspunktet avstemming åpnes.

Stem med skriftlig stemmeseddel (papir)
Stemmeseddel på papir sendes til dem hvor det ikke finnes e-postadresse tilknyttet seksjonen/andelen eller for de som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon når avstemmingsperioden åpner.

Fristen for å avgi din skriftlige stemme er fremgår av innkallingen. Vi minner om at det kun kan avgis én stemme per seksjon.

Sett deg godt inn i innkallingen før du stemmer i sakene. Sakene er satt opp på en slik måte at det skal være enkelt å stemme for, mot eller avstående til de fremsatte forslagene til vedtak.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 01.05.25

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.

Til eiere i Sameiet Sandakerveien 23

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved digital avstemning.

Dato for digital avstemning: 06.05.2025 – 09.05.2025
Tidspunkt: 17:00
Sted: Digitalt på Forms

Trykk her for å stemme

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. INNMELDTE SAKER

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Raymond Strand Abrahamsen	På valg: 2025
Styremedlem	Monica Thallinger	På valg: 2026
Styremedlem	Andrea Ingeberg	På valg: 2026
Varamedlem	Helena Holck Løchen	På valg: 2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/sandakerveien23
Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 86893228

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden hatt 6 styremøter. Styret har bestått av Raymond Strand Abrahamsen (styreleder) - Andrea Ingeberg (styremedlem) - Monica Thallinger (styremedlem) - Helena Holck Løchen (varamedlem).

Saker styret har jobbet med i perioden.

Vedlikeholdsplan:

Styret har engasjert Byggconcept AS for den tekniske gjennomgang av bygårdene og utarbeidelse av en vedlikeholdsplan. Styret har med utgangspunkt i vedlikeholdsplanen utarbeidet en prioriteringsliste over arbeider/vedlikehold som bør gjennomføres. Planene ligger som vedlegg her.

Tre ting kritiske ting blir uthevet i tilstandsrapporten:

- Åpent vindu i en av oppgangene. Det er utbedret
- Ventilasjon av leilighet ut i trappeoppgang. Det jobbes med å kartlegge forholdet.
- Murpuss på fasaden som avskalles. Styret jobber med å hente inn tilbud på utbedringer.

Lys i trappeoppgang:

Det er byttet til LED lamper med bevegelsessensorer i alle trappoppganger. Nye LED lamper er montert ved inngangspartiene. Vi har mottatt tilbud om skifting til Led lamper også i kjelleren og vurderer også å bytte her.

Balkonger: 1 års befaring. Det ble sendt ut skriv til balkongeierne. Det kom inn få svar om feil og mangler. Fremtidig vedlikehold er den enkeltes ansvar.

Viftestøy fra nabo: Styret har brukt mye tid på å finne ut hvilken vifte dette dreide seg om og hvem som var eier. Vi fant til slutt ut at det var Ragde Eiendom som hadde ansvaret for viften. De bekrefter at vifta var defekt og den har blitt byttet ut.

Stoppekraner:

Styret har fått informasjon om at noen leiligheter ikke har egne stoppekraner. Vi har engasjert Paragon VVS som har gjennomført befaringer i flere leiligheter. Noen leiligheter delte stoppekran med naboen. Disse leilighetene har fått egne stoppekraner.

Reseksjonering av loft/fellesutgifter:

Styret har begynt arbeidet med en gjennomgang for å stadfeste eierbrøk, gyldighet av reseksjonering og fordeling av fellesutgifter.

Næringsseksjonene:

Vi har opplevd tilbakeslag i rør i næringslokalet. Skaden er utbedret av forsikringsselskapet. I tillegg har vi iverksatt ytterligere tiltak med blant annet en tilbakeslagsventil.

Det har vært noe uklarhet om eierforholdet til toalett i kjelleren. Styret jobber med å avklare eierforholdet.

Drift: Styret har på nytt henvendt seg til Oslo kommune vedrørende beskjæring av trær som henger over i bakgården. Kommunen har beskåret trær tilgrensende vår bakgård. Det er montert nye skilt om hensatt avfall i kjeller og ved søppeldunkene. Det er montert nye til oppgangene. Styret vurderer om det er behov for oppgradering av maskiner i vaskerom og om det er andre og bedre løsninger på betaling. Det ble gjennomført vår dugnad i mai 2024. Det er bestilt utbedring av feilmelding på brannvarslingsanlegget.

Forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Sandakerveien 23

Orgnr: 986 805 125

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**1 663 117**	**1 312 059**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	437 768	663 854
Avdrag lån	381 165	312 796
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**56 603**	**351 058**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 719 720**	**1 663 117**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 801 090	1 705 221
Kortsiktig gjeld	81 370	42 104
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 719 720**	**1 663 117**

✔ Signert 29-03-2025 17:49:29 UTC

Oneflow ID 10224926 Side 1 / 7

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	2 340 108	1 746 252	2 414 000	2 352 000
Annen driftsrelatert inntekt	3	186 305	612 060	72 800	114 360
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 526 412**	**2 358 312**	**2 486 800**	**2 466 360**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	14 159	12 631	13 400	14 100
Styrehonorar	5	100 418	89 584	95 000	100 000
Forsikring		176 845	147 202	180 000	194 520
Forretningsførsel		68 563	63 686	67 500	71 040
Revisjon		32 827	0	7 725	13 000
Kommunale avgifter		396 521	340 800	375 380	461 880
Energi/fyring	6	566 032	479 280	840 000	690 480
Kabel-TV/internett		283 281	214 246	217 000	233 280
Vedlikehold	7	187 988	37 966	58 000	110 880
Vaktmestertjenester	8	63 820	49 500	54 000	57 120
Renhold		64 662	63 734	63 000	65 760
Andre driftskostnader	9	24 631	71 025	19 000	49 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 979 747**	**1 569 653**	**1 990 005**	**2 061 860**
DRIFTSRESULTAT		**546 665**	**788 659**	**496 795**	**404 500**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	10	72 408	55 201	33 000	62 160
Finanskostnader	11	181 306	180 006	204 312	150 840
RESULTAT FINANSPOSTER		**108 898**	**124 805**	**171 312**	**88 680**
Resultat		**437 768**	**663 854**	**325 483**	**315 820**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	12	437 768	663 854		
SUM DISPONERING		**437 768**	**663 854**		

✔ Signert 29-03-2025 17:49:29 UTC

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Sameiet Sandakerveien 23

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-4 220	12 264
Forskuddsbetalte kostnader	13	213 356	251 925
Fordring på ansatte og eiere		0	4 388
Bankinnskudd		1 591 954	1 436 645
SUM OMLØPSMIDLER		**1 801 090**	**1 705 221**
SUM EIENDELER		**1 801 090**	**1 705 221**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	12	1 101 622	663 854
Udekket tap		-1 605 218	-1 605 218
SUM EGENKAPITAL		**-503 596**	**-941 364**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	2 223 316	2 604 481
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 223 316**	**2 604 481**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		77 432	25 050
Forskuddstrekk		1 543	1 029
Skyldig arbeidsgiveravgift		1 526	762
Påløpt rente		869	15 263
SUM KORTSIKTIG GJELD		**81 370**	**42 104**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 801 090**	**1 705 221**

✔ Signert 29-03-2025 17:49:29 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

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.

INNTEKTER
Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK
Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Sameiet Sandakerveien 23

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	1 863 384
Kapitalkostnader	476 724
Sum innkrevde felleskostnader	**2 340 108**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Dugnad	54 120
Vedlikeholdstillegg	50 040
Innbetaling på IN-avtale	56 289
Vaskeri	25 855
Sum annen driftsrelatert inntekt	**186 305**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 14 159.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 100 418.

NOTE 6 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	35 457
Fjernvarme	530 574
Sum energi/fyring	**566 032**

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	29 126
Vedlikehold VVS	132 293
Vedlikehold elektro	15 565
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	3 948
Vedlikehold brannsikring	2 250
Reparasjon og vedlikehold utstyr	4 807
Sum vedlikehold	**187 988**

NOTE 8 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	55 400
Vaktmestertjenester tillegg	8 420
Sum vaktmestertjenester	**63 820**

NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renovasjon	7 245
Lyspærer og sikringer	6 862
Annet driftsmateriale	1 047
Kostnader dugnad	209
Øredifferanser	-4
Bank- og andre transaksjonskostnader	9 271
Sum andre driftskostnader	**24 631**

NOTE 10 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	55 244
Kundeutbytte forsikring	17 164
Sum finansinntekter	**72 408**

NOTE 11 - FINANSKOSTNADER

Annen rentekostnad	4 937
Annen rentekostnad (IN-lån)	176 369
Sum finanskostader	**181 306**

NOTE 12 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	663 854
Overført til/fra egenkapital	437 768
Opptjent egenkapital 31.12	**1 101 622**

NOTE 13 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	159 542
Andre forskuddsbetalte kostnader	53 814
Sum forskuddsbetalte kostnader	**213 356**

NOTE 14 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**DNB**
Lånenummer	1213.08.30208
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2015
Løpetid	15 år
Innfrielseår	2030
Rentesats (nominell)	7,15 %
Opprinnelig lånebeløp	**5 500 000**
Lånesaldo 01.01	2 604 481
Opptak i periode	
Avdrag i periode	381 165
Lånesaldo 31.12	**2 223 316**
Andelsaldo 01.01	233 208
Innbetalt IN i perioden	56 289
Nedskrevet andelssaldo i perioden	29 090
Andelsaldo 31.12	**204 118**
Sum pantegjeld for lån:	2 427 434

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styreleder godgjøres etter egen avtale på kr. 65.000 utbetalt forskuddsvis og månedlig. Det foreslås å honorere øvrige i styret med kr. 30 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer.

5.1 Valg av styreleder

Raymond Strand Abrahamsen stiller til valg som styreleder for 2 år.

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Oppgradering av trappeganger

Forslagsstiller:

Torgeir Salvesen - leilighet i oppgang 23C.

Saksgrunnlag:

Trappen er preget av slitasje.

Forslag til vedtak:

Oppgradering av trapper skal vurderes for oppgradering i 2025/2026, da mitt inntrykk er at det absolutt er behov for at dette gjøres.

Styrets vurdering:

Styret ønsker å forholde seg til tidsplanen i den eksisterende vedlikeholdsplanen, og anbefaler at det ikke vedtas.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

_____

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier



Ordinært årsmøte

Sameiet Sandakerveien 23
7. mai 2024

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

DIGITALT MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et digitalt møte. Det digitale møtet gjennomføres ved bruk av Microsoft Teams. Invitasjon til det digitale møtet finner du lenger ned i denne innkallingen.

Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet. Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 01.05.24

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.

Til eiere i Sameiet Sandakerveien 23

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved digitalt møte.

Dato for digitalt møte: 07.05.2024
Tidspunkt: 17:00
Sted: Digitalt på Microsoft Teams

Trykk på lenken for å delta:

Klikk her for å delta

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2023
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styrets sammensetning

Styreleder	Raymond Strand Waage Abrahamsen	På valg:	2025
Styremedlem	Henrik Formoe	På valg:	2024
Styremedlem	Helena Holck Løchen	På valg:	2024
Varamedlem	Monica Thallinger	På valg:	2024
Varamedlem	Seila Mahic	På valg:	2024

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/sandakerveien23

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: FLATTUM & CO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 86893228

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styremøter gjennom siste styreperiode:
Det sittende styret har avholdt 7 styremøter i perioden. I løpet av perioden tok Monica Thallinger over som styremedlem for Henrik Formoe grunnet et lengre utenlandsopphold.

Saker som styret har jobbet med i perioden er følgende:

Vannlekkasje i næringsseksjon og fellesareal.
I forbindelse med et av de kraftige regnfallene, ble det oversvømmelse i næringslokalene og deler av fellesgang i kjeller. Det var hovedrøret ut mot gata som var tett. Røret ble spylt og fungerer nå. Skaden er utbedret. Vi venter på endelig avklaring med forsikringsselskapet.

Ny forretningsfører
Sameiet har byttet forretningsfører fra OBF til Solibo. Det var mye jobb i forbindelse med overgangen til Solibo, med overførsel av dokumenter og avtaler fra OBF portalen. Styret er godt fornøyd med overgangen til Solibo og mener at samarbeidet fungerer godt.

Forliksrådet
Etter oppsigelsen av vaktmestertjenesten fra Oslo Eiendomsservice AS, var det uenighet om mottatte fakturaer fra dette selskapet. Vi nektet å betale sluttfaktura på rundt 10.000,- og saken ble meldt inn til forliksrådet. Styret valgte å gå i dialog med Oslo Eiendomsservice AS og kom til et forlik på halvparten, 5.000,-.

Drift
Radiatorer: Det har vært noen problemer med radiatorer og varmeanlegget i løpet av sesongen. Disse problemene er nå løst.

Ringeklokkeskilt og postkasse skilt
Det er mange henvendelser om dette, og styret ser på andre løsninger hvor dette kan fungere på en bedre måte.

Nøkler
Kostnadene er 700,- for en nøkkel. Styret har åpnet eget VIPPS nummeret for kjøp av nøkler - 854289

VIPPS nummer til vaskeriet er 78983.
Beboere betaler 700,- til sameiets VIPPS og får utdelt nøkkel av styret ved Monica.

Klage til Renovasjonsetaten
Styret har sendt inn en klage til Renovasjonsetaten etter en episode hvor renovasjonsetaten hadde kastet avfallet utover bakgården. Vi har foreløpig ikke fått tilbakemelding fra Oslo kommune.

Oslo kommune har byttet ut låsen på porten vår til en universal-lås så det skal bli enklere for kommunale instanser å få tilgang ved behov.

Vårdugnad
Det ble holdt vårdugnad tirsdag 9.mai 2023. Det ble ryddet i kjeller og avfallet ble samlet i bakgården for bortkjøring av vaktmester. Styret vurderer løsningen med bortkjøring av vaktmester som en bedre løsning en container på gaten. Det er ofte vanskelig å få plass til container og det er også risiko for at uvedkommende kaster ulovlig avfall som vi må betale bøter for. Styret oppfordre enda flere tilmå delta på årets dugnad den 02.05, fra klokken 18.00.

Vask av trappeoppganger
Styret har ikke vært tilfreds med vask av trappeoppgangene. Vi har klaget flere ganger, men vi føler at det ikke har bedret seg vesentlig. Styret vurderer å bytte leverandør av vasketjenester.

Stoppekraner
Det ser ut til at noen leiligheter i sameiet ikke har egen stoppekran. Styret jobber med å kartlegge dette. Når vi har fått kartlagt, vil vi sett i gang arbeidet med montering av stoppekraner, slik at sikkerheten for å unngå vannlekkasjer er ivaretatt. .

Radiator/varmemåler
Etter vedtak på årsmøte 2023 har styret jobbet med å innhente tilbud på individuell avlesning av varme fra radiatorene. Styret avventer å sette i gang prosjektet til vi har utarbeidet en helhetlig vedlikeholdsplan. Denne er under arbeid og skal være ferdig i løpet av 2024.

Befaring balkonger
Styret opplever at balkong entreprenøren ikke ønsker å bidra til gjennomføring av 1-års befaring av balkongen. Styret har derfor engasjert er selskap for å gjennomføre dette. Avviksskjemaet er sendt ut til alle som var med på balkong-prosjektet.

Det er viktig at alle sender inn avviksskjema til knut@bygg-concept.no

Når avvikene er avdekket vil styret vurdere hvordan disse skal håndteres.

Kommentarer til årsregnskapet
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Årsregnskap 2023

for

Sameiet Sandakerveien 23

Orgnr: 986 805 125

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**1 312 059**	**1 550 270**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	663 854	83 359
Avdrag lån	312 796	321 570
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**351 058**	**-238 211**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 663 117**	**1 312 059**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 705 221	1 500 562
Kortsiktig gjeld	42 104	188 503
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 663 117**	**1 312 059**

Sameiet Sandakerveien 23

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde fellesкostnader		1 746 252	1 587 384	1 746 151	1 863 400
Annen driftsrelatert inntekt	2	612 060	584 608	584 994	623 400
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 358 312**	**2 171 992**	**2 331 145**	**2 486 800**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	12 631	13 013	12 479	13 400
Styrehonorar	4	89 584	92 292	88 500	95 000
Forsikring		147 202	156 166	172 562	180 000
Forretningsførsel	5	63 686	55 489	59 317	67 500
Revisjon		0	11 970	12 900	7 725
Kommunale avgifter		340 800	286 419	329 359	375 380
Energi/fyring	6	479 280	809 995	840 000	840 000
Kabel-TV/internett		214 246	176 440	202 057	217 000
Vedlikehold	7	37 966	220 566	50 000	58 000
Vaktmestertjenester		49 500	18 667	54 000	54 000
Renhold		63 734	49 250	62 916	63 000
Andre driftskostnader	8	71 025	97 323	54 000	19 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 569 653**	**1 987 589**	**1 938 090**	**1 990 005**
DRIFTSRESULTAT		**788 659**	**184 403**	**393 056**	**496 795**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		55 201	33 412	0	33 000
Finanskostnader		180 006	134 456	143 781	204 312
RESULTAT FINANSPOSTER		**124 805**	**101 044**	**143 781**	**171 312**
Resultat		**663 854**	**83 359**	**249 275**	**325 483**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	663 854	83 359		
SUM DISPONERING		**663 854**	**83 359**		

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Sameiet Sandakerveien 23

Balanse 2023

	Note	Balanse 2023	Balanse 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		12 264	-1 018
Forskuddsbetalte kostnader	10	251 925	168 734
Fordring på ansatte og eiere		4 388	0
Bankinnskudd		1 436 645	1 332 847
SUM OMLØPSMIDLER		**1 705 221**	**1 500 562**
SUM EIENDELER		**1 705 221**	**1 500 562**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	9	-941 364	-1 605 218
SUM EGENKAPITAL		**-941 364**	**-1 605 218**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	2 604 481	2 917 277
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 604 481**	**2 917 277**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		25 050	62 255
Skyldige offentlige avgifter	12	1 791	1 577
Annen kortsiktig gjeld	13	15 263	124 671
SUM KORTSIKTIG GJELD		**42 104**	**188 503**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 705 221**	**1 500 562**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Sameiet Sandakerveien 23

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Kapitalkostnader	488 255
Vedlikeholdstillegg	50 040
Dugnad	52 800
Vaskeri	19 165
Nøkler/portåpnere	1 800
Sum annen driftsrelatert inntekt	**612 060**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 12 631.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2022/2023, og beløper seg til kr 89 584.

NOTE 5 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.10.2023 - 31.12.2023	16 875
Forretningsførsel fra 01.01.2023 - 30.09.2023	46 811
Sum forretningsførsel	**63 686**

NOTE 6 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	34 194
Fjernvarme	445 086
Sum energi/fyring	**479 280**

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	5 975
Vedlikehold VVS	7 220
Vedlikehold elektro	2 606
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	498
Vedlikehold brannsikring	19 539
Dører og porter	2 129
Sum vedlikehold	**37 966**

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renovasjon	12 399
Snøbrøyting/gressklipping	10 000
Nøkler og låser	15 825
Juridisk bistand	6 880
Annen fremmed tjeneste	13 103
Styremøter	3 439
Øredifferanser	-2
Bank og kortgebyrer	7 564
System- og transaksjonskostnader	973
Annen kostnad	844
Sum andre driftskostnader	**71 025**

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-1 605 218
Overført til/fra egenkapital	663 854
Opptjent egenkapital 31.12	**-941 364**

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	144 937
Andre forskuddsbetalte kostnader	106 988
Sum forskuddsbetalte kostnader	**251 925**

NOTE 11 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**DNB**
Lånenummer	1213.08.30208
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2015
Løpetid	15 år
Innfrielsesår	2030
Rentesats (nominell)	7,15 %
Opprinnelig lånebeløp	**5 500 000**
Lånesaldo 01.01	2 917 277
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	312 796
Lånesaldo 31.12	**2 604 481**
Andelsaldo 01.01	261 216
Innbetalt IN i perioden	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden	28 008
Andelsaldo 31.12	**233 208**
Sum pantegjeld for lån:	2 837 689

NOTE 12 - SKYLDIGE OFFENTLIG AVGIFTER

Forskuddstrekk	1 029
Skyldig arbeidsgiveravgift	762
Sum skyldige offentlig avgifter	**1 791**

NOTE 13 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt rente	15 263
Sum annen kortsiktig gjeld	**15 263**

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styreleder godgjøres etter egen avtale på kr. 65.000. Det foreslås å honorere øvrige i styret med kr. 30 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med vara-medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år.

5.2 Valg av to styremedlemmer

Monica Thallinger stiller til valg som styremedlem for 2 år

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Nordvik Torshov
E-post: i.elgaaen@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Sandakerveien 23**

08.05.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 07.05.2025

Boligselskap: Sameiet Sandakerveien 23
Organisasjonsnr: 986805125
Gnr./bnr: 225 / 240
Eier(e): Helena Holck Løchen

Seksjonsnr: 42
Adresse: Sandakerveien 23D, 0473 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/sandakerveien23
Kontaktskjema til styret: home.solibo.no/hp/sandakerveien23/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:** Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:** Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 86893228
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:** Ingen
· **Tomt:** Eiet
· **Parkering:** Parkering i gate etter kommunale bestemmelser.

Informasjon om lån:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1213.08.30208
Nominell rente (flyt):	7,15 %
Innfrielsesår:	2030
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr. 01.04.2025:	kr 2 223 316
Andel av saldo:	kr 54 283
IN-ordning:	Ja

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.397,– pr. md.
Dugnadsbidrag	kr 110,– pr. md.
Vedlikeholdstillegg	kr 91,– pr. md.
Kapitalkostnader	kr 995,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.593,– pr. md.

Felleskostnadene inkluderer; Renter/avdrag betjeneing fellesgjeld, dugnadsbidrag, avsetning til vedlikehold, fjernvarme, kollektiv avtale for TV og bredbånd, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførsel, vaktmestertjenester, renhold, og andre driftskostnader, m.m.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 39 399	kr 56 044

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SANDAKERVEIEN 23

Vedtektene er vedtatt på årsmøtet 1. mars 2004 i henhold til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31. Endret på årsmøtet 07.05.2020 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017. Sist revidert 30.06.2020.

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiets (heretter Sameiet) navn er SAMEIET SANDAKERVEIEN 23. Sameiet har forretningskontor i Sandakerveien 23. Sameiet består av 48 boligseksjoner og 2 nærings¬seksjoner og er seksjonert ved tinglyst seksjonsbegjæring datert 22. Mars 2004 med dagboknummer 19597 — Oslo Skifterett.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 225, bnr. 240 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i Sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiet.

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

Kostnader sameiet har ved forsøpling viderefaktureres den som har påført kostnaden, forutsatt at styret kan identifisere vedkommende.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre rettmessige brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendige ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Ved salg eller utleie av boligseksjonen skal meddelelse herom sendes forretningsfører eller styret til registrering før innflytting/overdragelse finner sted.

Selger/utleier plikter å gjøre ny beboer kjent med sameiets funksjon, vedtekter, husordensregler og lignende. Ved utleie skal det spesifiseres i leiekontrakten at kontrakten kan sies opp med 3 måneders varsel dersom vedtekter eller husordensregler ikke følges. Styret har rett til å kreve oppsigelse av en leieavtale dersom vedtekter eller husordensregler ikke følges.

Hver enkelt seksjonseier plikter å hindre at det oppstår vannlekkasjer fra bruksenheten. Dette betyr blant annet at dusjkabinett må være installert i bad som ikke er oppgradert til ny standard, og at dersom en seksjonseier ønsker å pusse opp badet skal det følge norsk våtromstandard.

§ 3 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av seksjonseierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

§ 4A SEKSJONSEIERNS VEDLKEHOLDSPLIKT

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

j) Seksjonseierne har fult vedlikeholdsansvar for radiatorene i sin seksjon, herunder utskiftingansvaret. Utskifting av hele eller deler av radiatorene skal skje i samråd med styret, og utføres av på forhånd angitt leverandør utpekt av styret. Dersom radiator skiftes ut i strid med denne bestemmelse bærer seksjonseier det fulle ansvar for eventuelle feil og mangler på fellesanlegget eller radiator i seksjonen, som følge av utskiftingen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Seksjonseiere med balkong har det fulle vedlikeholdsansvar for balkongene- herunder utskiftingsansvaret for hele eller deler av balkongen iht. vedtak på årsmøtet 30.06.2020.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

§ 4B SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 4A. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

§ 4 C FORSIKRING

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med vara-medlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke armet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

§ 10A OM ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I årsmøte har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig flertall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på. årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgivere. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøte gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 10B INHABILITET

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

For avsnittet over gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 11 INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelig i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE Ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

a) Konstituering

b) Styrets årsberetning

c) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning

d) Valg av styremedlemmer

e) Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 13A MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. Blanke stemmer ansees som ikke avgitt.

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 13B BESLUTNINGER SOM KREVER ENIGHET FRA ALLE SEKSJONSEIERE

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg jf. Vedtektenes §§ 15 og 16.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Forretningsfører er berettiget til å innkreve et eierskiftegebyr fra både kjøper og selger i forbindelse med et eierskifte. Gebyret utgjør vederlag som skal dekke forretningsførers arbeid i forbindelse med avgivelse av opplysninger til takstmann og megler, samt notering av eierskiftet.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTER

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET SANDAKERVEIEN 23

Sameiet har etablert følgende husordensregler for å skape best mulig livskvalitet for sameierene. Husordensreglene ble vedtatt på sameiets generalforsamling den 21. juni 2004 og revidert på årsmøtet 15.05.19.

I: Alminnelige husordningsregler:

1.1 Sykler, ski, og annet privat utstyr skal ikke frasettes på fellesarealer, som f.eks trapperom. Barnevogner kan likevel plasseres i fellesareal hvis det ikke er til sjenanse for beboerene og ikke ti strid med brannsikkerhetsforskrifter.

1.2 Permanente flaggstenger, parabol, skilt o.l kan bare settes opp ved styrets godkjennelse.

1.3 Dører til fellesarealer skal alltid være låst. Alle har et ansvar til å påse at uvedkommende ikke tar seg inn i bygget.

1.4 Fellesarealene skal kunne benyttes på en fornuftig måte.

Det er ikke lov til å benytte fellesareal til ballspill. Det er forbudt å røyke på fellesareal som ligger innendørs. Det skal være ro i bakgården senest kl. 23.00. Ved grilling plikter man å ta de nødvendige forholdsregler for å hindre at skade oppstår. Ved bruk av grill på fellesareal må enhver påse at området ikke blir tilgriset. Det er ulovlig å avfyre fyrverkeri fra balkonger og fellesareal. Risiko for skade er for alvorlig til at sameiet vil bære ansvaret.

1.5 Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstå ulemper eller ubehag for andre beboere. Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn, og alle har krav på nattero fra kl. 23.00 til og med kl. 07.00. Spesielt sjenerende støy, slik som banking og boring bør unngås etter kl. 20.00, og på søndag og helligdager.

Ved større sammenkomster og nødvendig støyvoldende arbeid skal naboer varsles, og kontaktdetaljer oppgis.

1.6 Det gjelder tilsvarende regler for bruk av balkonger som for fellesareal og leilighetene for øvrig. Ved bruk av grill på balkongene skal det tas hensyn til øvrige beboere. Kun gass eller elektrisk grill er tillatt.

II: Dyrehold:

2.1 Det er som hovedregel tillatt å holde lovlige dyr. Styret kan nekte dyrehold og pålegge beboer å fjerne dyret når styret finner dette nødvendig av hensyn til andre beboere, eller om reglene for dyrehold ikke blir fulgt.

2.2 Dyr skal være merket, og holdes innendørs. Dyr skal alltid holdes i bånd på sameiets fellesarealer. Eier og innehaver av dyr plikter å påse at ekskrementer blir fjernet øyeblikkelig. Hunder som etterlates alene i leiligheten må være dressert til å forholde seg rolig til dette.

III: Renhold og dugnad:

3.1 Søppellukene i oppgangene er permanent stengt, og ulovlig å benytte. Alt avfall skal være forsvarlig innpakket og skal kastes i de kontainere som er ment for. **Avfall skal ikke hensettes på fellesarealer, slik som bakgård eller kjellere.**

3.2 Beboere skal vaske trapper og fellesgang hver sin uke. Inngangsparti og fellesareal vaskes av beboere i henhold til vaskeliste.

(3.2 er suspendert så lenge sameiet har vaskefirma/vaktmester som foretar vaskingen)

3.3 Tørking og lufting av tøy skal foretas på hensynsfull måte. Det er ikke lov til å banke og riste tepper fra veranda.

3.4 Det avholdes en dugnad pr år. Dugnader skal varsles om senest 2 uker i forveien. Ved fremmøte på dugnad får seksjonseier som har deltatt på dugnaden redusert husleien i en av de etterfølgende månedene tilsvarende dugnadsbidrag pr mnd*12 mnd. Dersom leietaker av seksjonseier deltar på dugnad, vil reduksjon gjøres i seksjonseiers husleie. Seksjonseiere som ikke deltar vil ikke få denne reduksjonen

Salg, bytte eller utleie av leilighet:

4.1 Salg, bytte eller utleie av leilighet skal meldes styret før innflytting.

4.2 Endringer i leiligheten skal følge gjeldende byggeforskrifter. Se også vedtektenes § 2.

4.3 Ved bortleie plikter sameieren å sørge for at leietaker er opplyst om sameiets vedteker og husordensregler. Sameieren må avtalefeste at leietaker er erstatningspliktig ved skader på sameiets fellesareal som skyldes uaktsomhet eller overtredelse av vedteker og husordensregler.

4.4 Sameier plikter å føre jevnlig oppsyn med ubebodd leilighet, og påse at nødvendig varme er påslått slik at ikke skade på vannrør oppstår.

III: Ansvar:

5.1 Sameieren er ansvarlig for at husordensreglene overholdes. Sameieren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensregler, vedtekter eller mangel på aktsomhet.

IV: Diverse:

6.1 Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig. En evt. klage på en nabos brudd på husordensreglene rettes direkte til vedkommende nabo. Hvis ikke situasjonen løser seg kan styret kontaktes. Dette gjelder ikke ved støy på kveld- og nattestid. Da må man kontakte politiet.

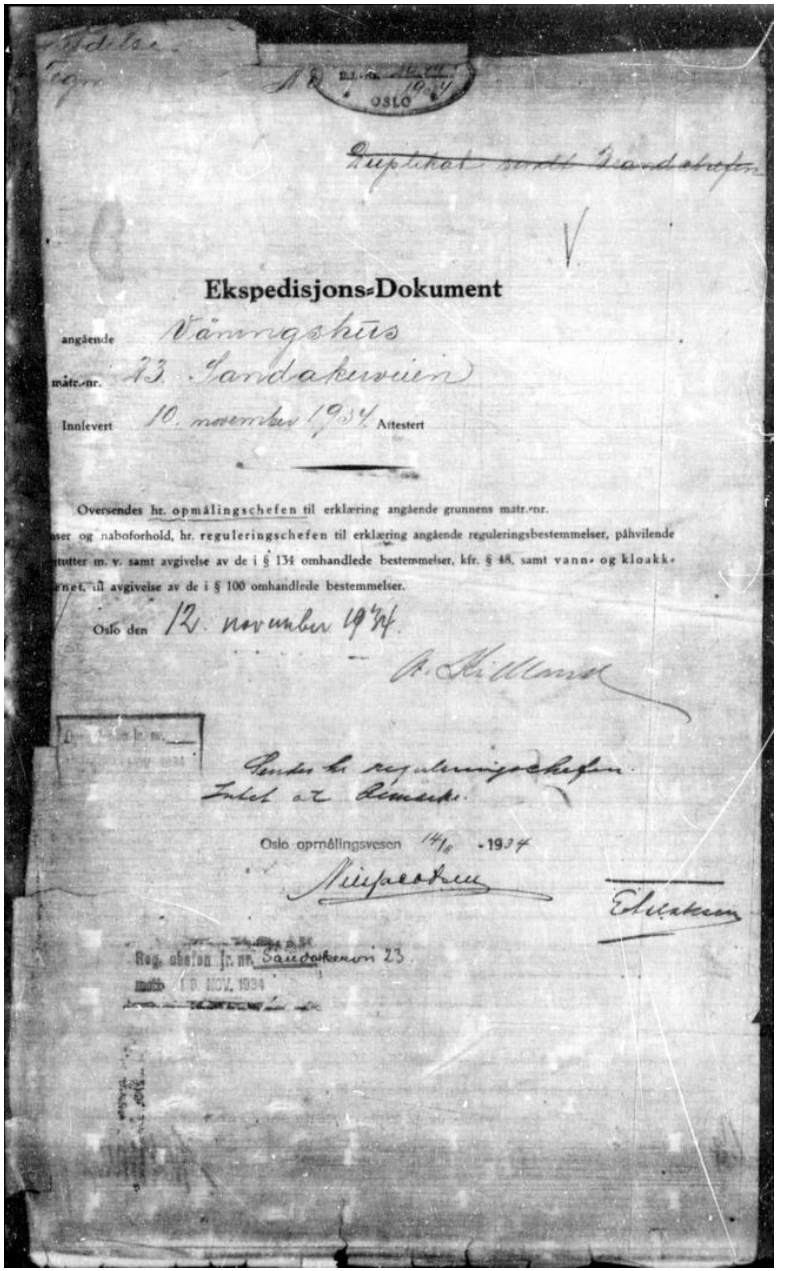
6.2 Meldinger fra styret eller fra forretningsfører til beboere ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensregler.

6.3 Husordensreglene kan endres på sameiemøte med simpelt flertall av de fremmøtte.

Sandakerveien 23.

2149/1934.

Våningshus.



Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

mätr.-nr. 23 Sandakerveien

Innlevert 10. november 1934 Attestert

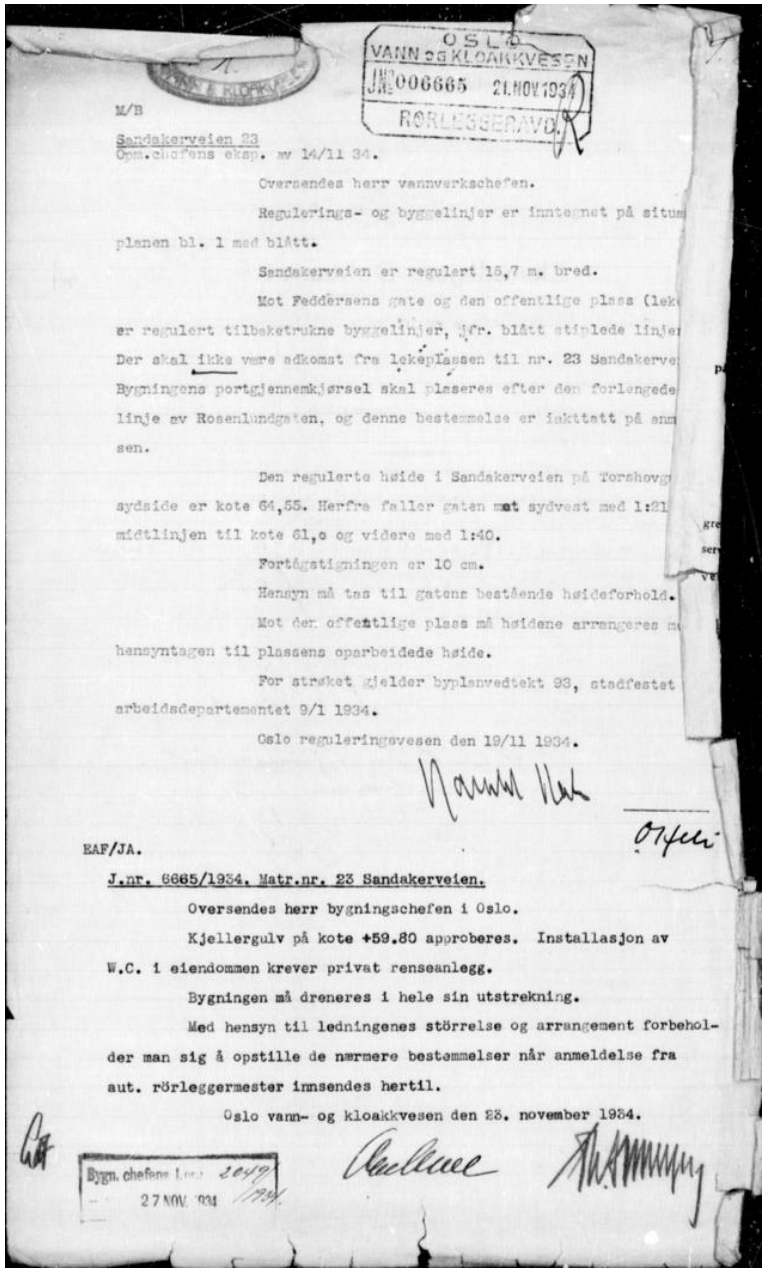
Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens mätr.-nr.
ser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende
utter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakk-
net, til avgivelse av de i §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

Oslo den 12. november 1934

Sendes hr. reguleringssjefen
Intet å bemerke.

Oslo opmålingsvesen 14/11 1934

Reg. sjefen jr. nr. Sandakerveien 23
mottatt 16. NOV. 1934



OSLO VANN og KLOAKKVESEN
Jnr. 006665 21. NOV. 1934
RØRLEGGERAVD.

M/B

Sandakerveien 23
Opm.chefens eksp. av 14/11 34.

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringa- og byggelinjer er inntegnet på situ
planen bl. 1 med blått.

Sandakerveien er regulert 15,7 m. bred.

Mot Feddersens gate og den offentlige plass (lek
er regulert tilbaketrukne byggelinjer, jfr. blått stiplede linje
Der skal ikke være adkomst fra lekeplassen til nr. 23 Sandakerve
Bygningens portgjennemkjørsel skal plaseres efter den forlengede
linje av Rosenlundgaten, og denne bestemmelse er iakttatt på anm
sen.

Den regulerte høide i Sandakerveien på Torshovg
sydside er kote 64,55. Herfra faller gaten mot sydvest med 1:21
midtlinjen til kote 61,o og videre med 1:40.

Fortågstigningen er 10 cm.

Hensyn må tas til gatens bestående høideforhold.

Mot den offentlige plass må høidene arrangeres m
hensyntagen til plassens oparbeidede høide.

For strøket gjelder byplanvedtekt 93, stadfestet
arbeidsdepartementet 9/1 1934.

Oslo reguleringsvesen den 19/11 1934.

Otjen

EAF/JA.

J.nr. 6665/1934. Matr.nr. 23 Sandakerveien.

Oversendes herr bygningschefen i Oslo.

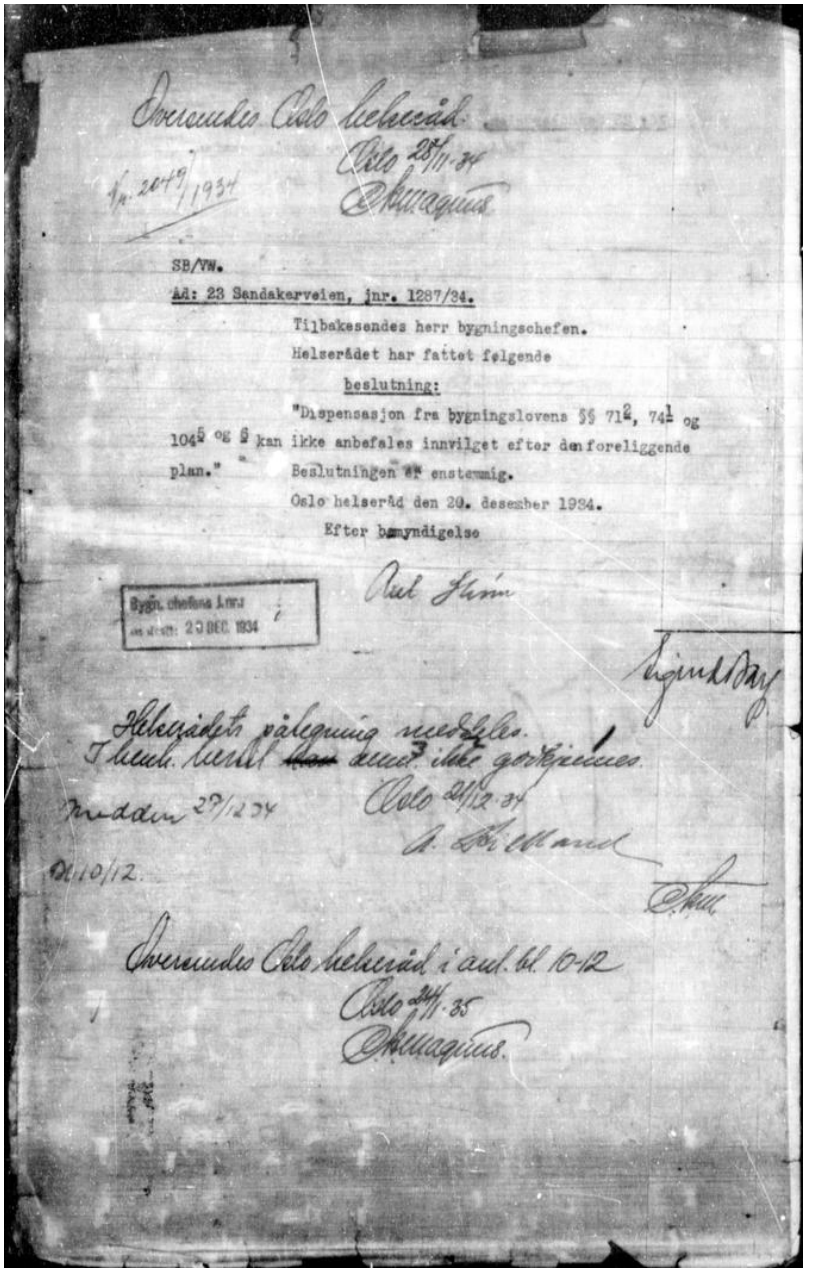
Kjellergulv på kote +59.80 approberes. Installasjon av W.C. i eiendommen krever privat renseanlegg.

Bygningen må dreneres i hele sin utstrekning.

Med hensyn til ledningenes størrelse og arrangement forbeholder man sig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rörleggermester innsendes hertil.

Oslo vann- og kloakkvesen den 23. november 1934.

Bygn. chefens kont. 2049/1934
27 NOV. 1934



Oversendes Oslo helseråd.
Oslo 28/11-34
Okmagnus

Jn. 2049/1934

SB/VW.

Ad: 23 Sandakerveien, jnr. 1287/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Helserådet har fattet følgende

beslutning:

"Dispensasjon fra bygningslovens §§ 71 2, 74 1 og 104 3 og 5 kan ikke anbefales innvilget efter den foreliggende plan."

Beslutningen er enstemmig.

Oslo helseråd den 20. desember 1934.

Efter bemyndigelse

Bygn. chefens kont.
20 DEC. 1934

Helserådets pålegning nedstyles.
Tilsvarende kvelst dennes ikke gjennemføres.
Oslo 29/12-34
A. Schiødt

Madam 27/12 34

D.i.10/12.

Oversendes Oslo helseråd i aud. bl. 10-12
Oslo 24/11-35
Okmagnus.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, 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 boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0097/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sandakerveien 23D 0473 OSLO

Betegnelse: Gnr 225, bnr 240, snr 42 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no