NORDVIK

Sandakerveien 20L

Romslig 2 (3) - roms med balkong og p.plass. 68 kvm. Selveierleilighet



Velkommen til

Sandakerveien 20L

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Nabolagsprofil
30	Om boligen
41	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.12.2025

Nøkkelinformasjon



Delikat og moderne 2(3)-roms med vestvendt balkong.
Garasjeplass m. elbillader. Romslig planløsning.
Oppvarming/vv inkl.

Prisantydning	**6 490 000,-**
Omkostninger	**169 000,-**
Totalpris	**6 874 685,-**
Fellesgjeld	**215 685,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 113,-**
BRA-i	**68 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1958**
Eierform	**Eierseksjon**

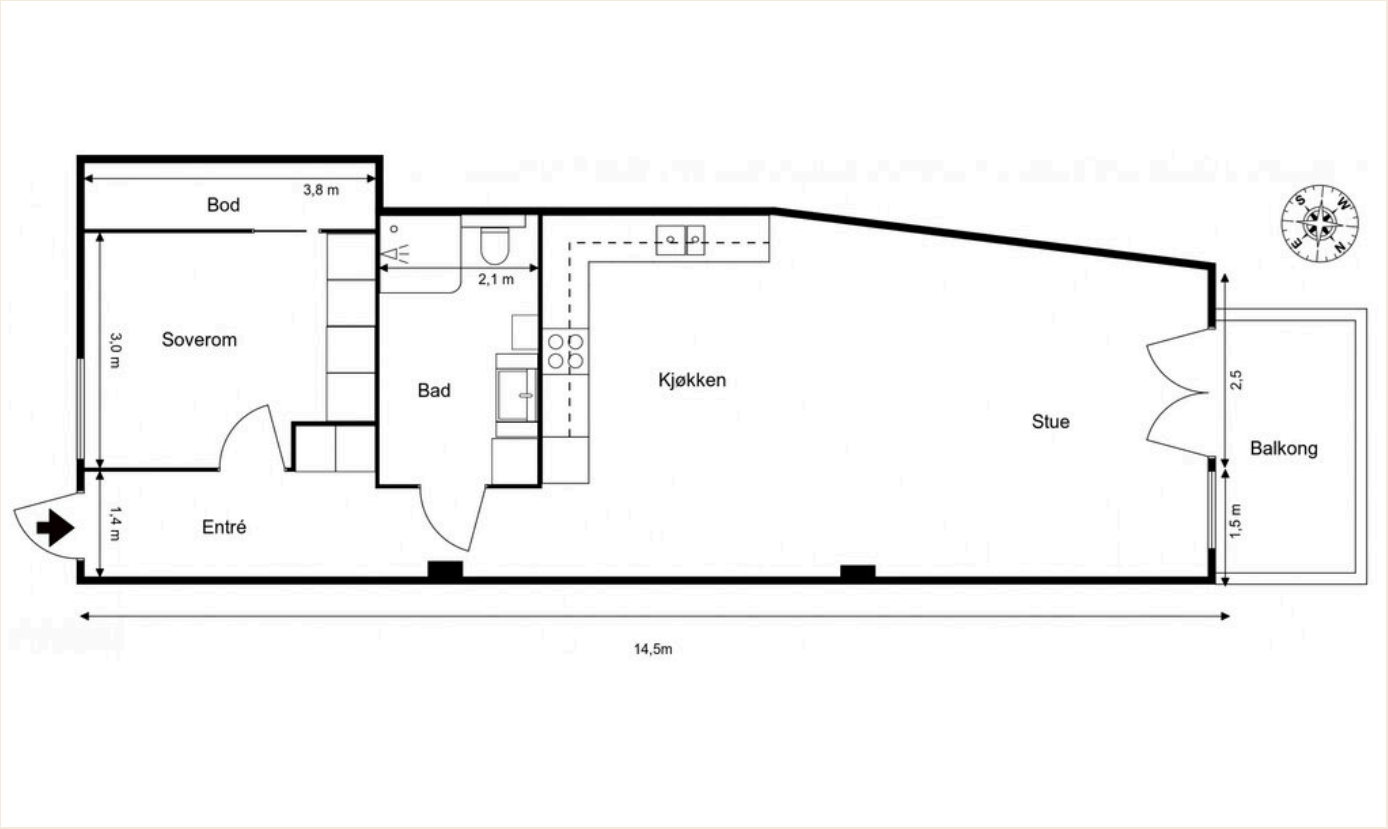
Kort fortalt

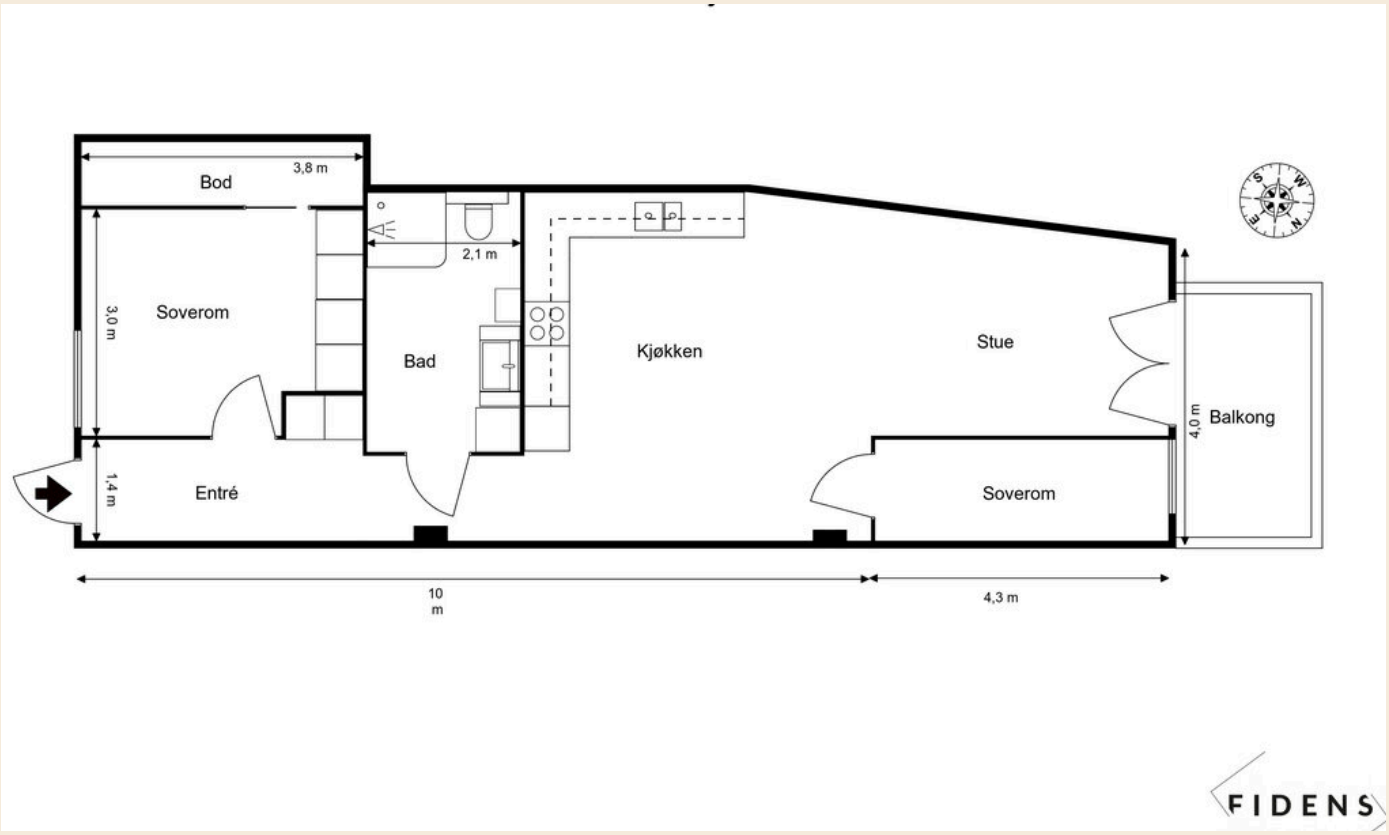
Velkommen til en lys og delikat 2-roms midt på populære Torshov. Boligen har en gjennomgående god standard etter ombyggingen i 2011, og boligen byr på flotte parkettgulv, god takhøyde og store vindusflater som gir et nydelig lysinnslipp. Leiligheten har en attraktiv intern beliggenhet i byggets 2. etasje og oppleves som luftig og åpen med fin utsikt mot Holmenkollåsen! Her får du gode kvaliteter som romslig stue, sosialt kjøkken med kjøkkenøy og stort soverom med super praktisk bod. Her bor du svært sentralt med kort vei til servicetilbud, kollektivtransport og hyggelige parker.

Høydepunkter
-Heis
-Luftig planløsning m/god takhøyde på 2,67m
-Mulighet for 3-Roms*
-Innvendig bod på 3 m² og kjellerbod på 5 m²
-G.plass med elbillader
-Fjernvarme, v.vann og internett inkl. i felleskostnader

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm





2. Etasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm













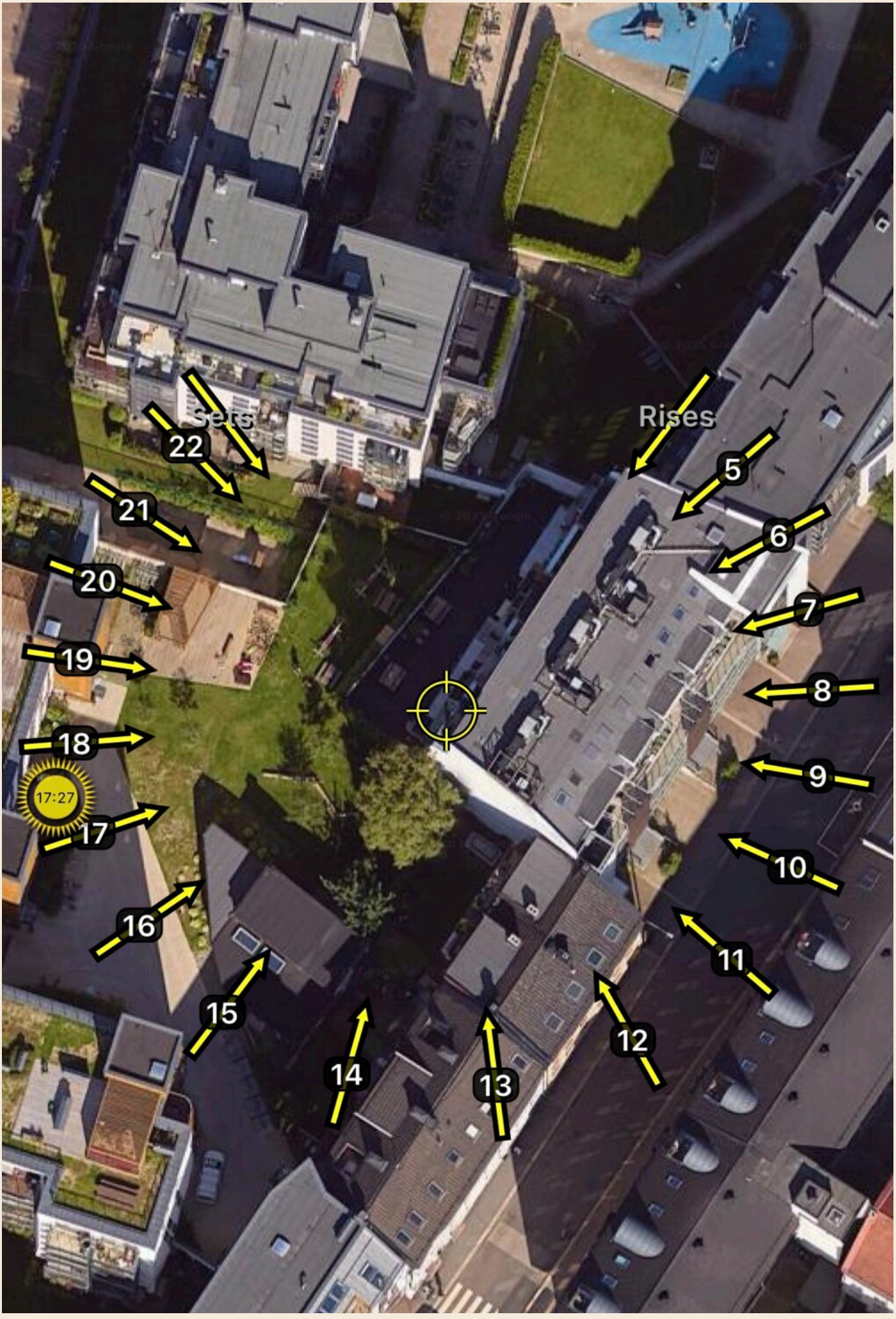











Sets
Rises
22
5
21
6
20
7
19
8
18
9
17:27
17
10
16
11
15
12
14
13














FERRARI
BARBARESCO
VIÑA
ONDONIA
















SAMSUNG








Be balley
Stay comfy
OCEAN
Be balley
Stay comfy
OCEAN











Sandakerveien 20L

Nabolaget Myrens verksted/Vestre Torshov - vurdert av 226 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	4 min 0.4 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	11 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	8 min 0.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	19 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	22 min 1.9 km

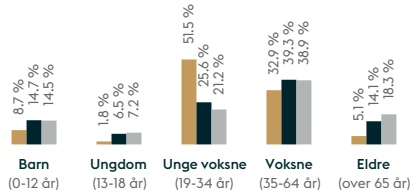
Offentlig transport

Vøyenbrua Linje 28	3 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	18 min 1.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.8 km

Barnehager

Myrens Doremi barnehage (1-5 å... 65 barn	0 min 0 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	1 min 0.1 km
Oskar Braaten barnehage (1-5 å... 40 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 77/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Lilleborgbanen	4 min
Lilleborg skole	4 min
Myrens Sportssenter	3 min
Sagene Squash Senter	6 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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0342/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sandakerveien 20L, 0473 OSLO
Gnr 225, bnr 235, snr 9 i Oslo kommune

Selgere
Hedvig Dahl-Aabakken
Marius Moen Aune

Kjøpesum og omkostninger
6 490 000,- (Prisantydning)
215 685,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 705 685,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
167 620,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
169 000,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
181 700,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 874 685,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 887 385,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1958

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Leiligheten: Entré, stue/kjøkken, soverom, bod og bad
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Ikke målbare arealer:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold
Stuen/kjøkken med vinduer og utgang til balkongen vender mot vest. Her ser vi fint i mellom bebyggelsen i front og helt opp til Holmenkollåsen. Solen kommer rundt 15 tiden og varer til solnedgang over Holmenkollåsen på sommerstid.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, stue/kjøkken, soverom, bod og bad.

Det disponeres en kjellerbod på 5 m².

Standard
Entre
Lys og innbydende entré med plass til jakker, sko og sittebenk. Det er også et garderobeskap som gir praktisk oppbevaringsplass. Veggene er malt i delikate farger som gir en fin velkomst. Hele leiligheten har parkettgulv, som gir en lun og gjennomgående stil.

Stue
Den lyse og romslige stuen har en behagelig atmosfære og god plass til både sofa- og spisegruppe. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og gir rommet en luftig følelse, ytterligere forsterket av den flotte takhøyden på 2,67 meter. Stuen har en praktisk og gjennomtenkt planløsning med god plass til møblering og sosiale sammenkomster. Det er naturlig plass til et stort spisebord mellom stue og kjøkken. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 4 kvm med god plass til utemøbler, beplantning og grill.

Kjøkken
Stilren og moderne kjøkkeninnredning fra HTH med laminerte fronter og benkeplate gir et helhetlig og tidløst uttrykk. Kjøkkenet ligger i en åpen og sosial løsning mot stuen, noe som gir en god flyt i rommet. Her får du rikelig med skap- og benkeplass til både oppbevaring og matlaging. Kjøkkenet består av mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, og integrert hvitevarer som kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Soverom
Soverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng og nattbord på begge sider. Det er innredet med et stilrent garderobeskap som gir rikelig med oppbevaringsplass. Fra soverommet er det direkte tilgang til en praktisk innvendig bod/garderobe på ca. 3 kvm - perfekt til klær eller ekstra lagring.

Bad
Moderne, delikat og romslig bad fra 2011, med flislagte overflater og gulvvarme. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og et funksjonelt servantskap med speil og belysning over. Det vegghengte høyskapet gir også ekstra med oppbevaringsplass. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel ved siden av servantskapet.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 21 med elbillader i lukket garasjeanlegg. I følge vedtektene kan denne parkeringsplassen bare omsettes sammen med bolig(seksjon) og med plikt til reseksjonering til boligseksjonen i sameiet, eller internt i sameiet til en annen seksjon som da overtar pliktene til å reseksjonering. Fri omsetning av midlertidig eksklusiv bruksrett på det åpne marked er ikke lenger tillatt. Selger har bedt styreleder igangsette reseksjonering slik at garasjeplassen vil bli registeret som tilleggsdel til boligseksjonen. Kostnaden for dette vil selger bekoste. Parkeringsplassen kan leies ut.

Elbilladere skal ha egen måler for faktisk forbruk, som avleses årlig innen 15. januar av det sittende styret. Forretningsfører vil fakturere eier av parkeringsplass for strømforbruk, baser på en gjennomsnittsberegning av strømpris for de siste 12 måneder iht. faktura. I tillegg faktureres utgifter for årlig elkontroll av ladestasjonen.

Sameiet har totalt 19 plasser i garasjekjeller med innkjøring via nedkjørsel med snøsmelteanlegg og bilheis.

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
Elbil : 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/.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser:
-Oppgraderinger utført høsten 2023: Montert overskap helt opp til taket, fjernet skap over vasken, bygget kjøkkenøy, samt installert ny benkeplate, vaskekum og armatur.
-Ny oppvaskmaskin installert høsten 2025.

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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firma: Rørleggerhuset AS Bytte av flottørventil på Tece-sisterne fra 2012 som fylte dårlig. Det ble montert ny original flottørventil fra Tece, hentet hos grossist på Bryn. Etter utskifting fungerer sisternen som den skal.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei, ikke relevant for arbeidet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firma: Ingeniørene Holst og Hjelseth. Arbeidet er utført i forbindelse med bygging av leiligheter i 2011. FDV-dokumentasjon medfølger boligpermen.

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. Tidligere eier informerte om følgende i sin samsvarserklæring: det var utettheter ifm balkong, fasade etc. Alt dette ble totalrenovert i 2021.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja, Oslo Vest Elektro AS: Demontert lys under overskap, montert spotskinne, bytta dimmer til dobbel dimmer. Samsvarserklæring i boligmappa.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført?
2012, ifm med nyinstallasjon av elektrisk anlegg ifm total rehabilitering fra kontorbygg til leiligheter. Selskap: Rafmiölunn.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei, elbil-lader ikke tilknyttet leilighet, men montert i sameiets garasjeanlegg, inkludert boligens tilhørende parkeringsplass.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Rørleggerhuset AS: Nylig er det gjennomført spyling og rensing av samtlige avløpsledninger i sameiet (november 2025).

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, ingen endring eller bygging etter total rehabilitering fra kontorbygg til leiligheter i 2011.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei, ref. tidligere eiers samsvarserklæring.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Access Låsespesialisten AS: Det er montert nytt og moderne calling-system med kamera og oppringing til mobil, og byttet til moderne lås på leilighetens inngangsdør. Utover vedlikehold og overflatebehandling av leiligheten, er det ikke gjort ytterligere arbeid som vi er kjent med.

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

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei, vindu på soverom er tett og kan låses, men kan kun åpnes i luftestilling, og ikke åpnes 90 grader sideveis innover.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja, per tilstandsrapport er det en skjevhet i gulv som tilsvarer et fall på 2,5 cm fra inngangsdør til balkong. Dette er en lengde på 14,3 meter, og har ikke vært merkbart.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei, ikke annet enn tilstandsrapport ifm salg i 2025.

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, det ble gjennomført arealoppmåling og tilstandsrapport ved salg i 2023 og 2025.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja, orientering til andelseiere - Budsjett, felleskostnader og finansiering 2026: Felleskostnader økes med 7 % fra 01.01.2026. Økningen reflekterer både generell prisvekst og behovet for å styrke driftsbalansen. Grunnbeløpet for felleskostnader til garasje økes til 255 kr/mnd. Sameiet vurderer kapitalinnkreving eller låneopptak på ca. 2,0 mill. for planlagt vedlikehold i 2026. Styret vil komme tilbake med nærmere informasjon før eventuelle beslutninger om finansiering fattes.

Bygningssakkyndig
Fidens as v/ Christian Omre

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

Generell beskrivelse av boligen:
-Boligbygg over 6 etasjer samt underetasje og kjeller.
-Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.
-Yttervegger av betong, pusset med STO Therm system.
-Takkonstruksjon av trekonstruksjoner tekket med takpapp (taket er ikke besiktiget).
-Etasjeskille av betong.
-Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2011.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Etasjeskille og gulv på grunn
Stue: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 25 mm avvik over hele rommet. Soverom: Måler 10 mm avvik på 2 meter og 20 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Anbefalt tiltak: Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker seg, gi problemer ved legging

av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje samtidig gi mer støy/knirking. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kjøkken - overflater og innredning
Det ble ikke observert komfyrvakt ved befaringen. Basert på kjøkkenets alder vurderes det som sannsynlig at krav om komfyrvakt gjelder. Manglende komfyrvakt innebærer avvik fra forskriftskrav og utgjør en brannsikkerhetsrisiko.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å installere komfyrvakt i henhold til dagens krav.

Vannledninger
Det er ikke kontrollert avrenning fra åpen rørfordeling over himling på bad til avløp eller sluk, og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling. Stoppekran er plassert over himling på bad.
Anbefalt tiltak: Ved lekkasje fra åpen rørfordeling over himling på bad kan det oppstå skader før vanninntrengning oppdages. Det anbefales å vurdere etablering av vannstoppesystem med fuktsensor og automatisk stengeventil, for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader.

Bad - membran, tettsjikt og sluk
Påstrykningsmembran ført til klemring i sluk. På grunn av badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
Anbefalt tiltak: 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).

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Elektrisk
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Varmesentral
Sentralfyr - anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder
Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre medfølger ikke:
-Lampe på soverom
-Lampe over kjøkkenbordet
-Alle bilder på vegg
-Gardiner stuen
-TV med oppheng

Medfølger:
-Kjøleskap
-Stekeovn
-Oppvaskmaskin
-Hyller over vasken på kjøkkenet
-TV-benk
-Spotskinner i gang og ved kjøkkenet
-Hyller i gang og på soverommet

Kan medfølge etter nærmere avtale:
-Vinskap: kjøpt ny 2023 i forbindelse med innflytting i boligen
-Vaskemaskin: kjøpt ny 2023 i forbindelse med innflytting i boligen
-Sofa balkong inkl. puter: kjøpt ny 2023 i forbindelse med innflytting i boligen
-Grill: kjøpt ny 2023 i forbindelse med innflytting i boligen

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.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til

salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3.200 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris. Styret informerer at sameiet inngikk avtale om Norgespris for strøm og fjernvarme til fellesarealene.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 113,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Fjernvarme/varmtvann, Kabel-TV, internett, kommunale avgifter, trappevask, vaktmester, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, strøm til fellesarealer, drift og nedbetaling av fellesgjeld.

Herav:
Dugnadsbidrag: 100,-
Felleskostnader: 4.593,-
Kabel-tv og bredbånd (Brøkfordelt): 408,-
Avdrag IN-lån: 263,-
Renter IN-lån: 1.314,-
P-plass ekstr. m lader, midlertidig br. (6081 - 21): 435,-

Styret informerer på mail til megler den 27.11.2025 at det er vedtatt en økning i felleskostnadene på 7 % fra 1. januar 2026. Bakgrunnen er både generell prisvekst og et behov for å styrke driftsbalansen, da sameiet over tid har valgt å unngå økninger og heller bruke kapitalinnkreving/oppspart kapital. Grunnbeløpet for garasjekostnader økes til 455 kr/mnd fra 2026.

Felleskostnadene vil økes til 7.454,- fra 01.01.2026
Dugnadsbidrag: 100,-
Felleskostnader: 4.914,-
Kabel-tv og bredbånd (Brøkfordelt): 408,-
Avdrag IN-lån: 263,-
Renter IN-lån: 1.314,-
P-plass ekstr. m lader, midlertidig br. (6081 - 21): 455,-

Andre utgifter
Selger opplyser å ha en årlig bygningsforsikring kr 1.788,- pr år. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 432 471,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 729 883,- 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.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet Sandakerveien 20 har avtale med Telenor Norge AS for leveranse av bredbånd og kabel-tv. Det er viktig at nye beboere registrerer seg hos Telenor kundeservice på telefon 915 09 000 slik at de får fullt utbytte av fordelene som ligger i avtalen. Styret minner samtidig om at utlevert utstyr (f.eks. TV-boks og ruter) følger leilighetene og skal overføres til ny beboer.

Sameiet

Navn og orgnr.
SAMEIET SANDAKERVEIEN 20, orgnr. 898 541 592

Om sameiet
Sameiet Sandakerveien 20 består av 31 boligseksjoner.
- Sameiet har avtale med Oslo Vaktmestertjeneste Harald Johan Branes, som ivaretar oppgaver knyttet til daglig drift, tilsyn og løpende mindre vedlikehold.
- Sameiet har avtale med Absolutt Rengjøring AS om ukentlig og månedlig renhold.
- Sameiet har avtale med Fortum Strøm AS og Hafslund Celsio AS for levering av henholdsvis strøm og fjernvarme. Sameiet har serviceavtale med Snersrud & Pedersen AS på varmesentral, som omfatter årlig vedlikehold samt stengning/åpning i forbindelse med varmesesong (primo oktober ultimo mai). Sameiet har kontrollavtale med EDA Elektro Data AS om termografering og kontroll av elektrisk fellesanlegg hvert femte år og kontroll av elbilladere hvert år.

Styreleder opplyser på mail til megler den 25.11.2025:
-Pågående og planlagte prosjekter: Sameiet har flere vedlikeholdsoppgaver planlagt for 2026. Det viktigste er utbedring av 19 balkonger samt felles terrasse, inkludert prosjektering. I tillegg vurderes enkelte mindre tiltak. I 2025 ble det også gjennomført en del ekstraordinært vedlikehold dekket av eksisterende likviditet.
- Planlagte låneopptak / finansiering: For å finansiere de prioriterte vedlikeholdsarbeidene i 2026 vurderer styret enten kapitalinnkreving eller et nytt IN-lån på ca. 2,0 millioner kroner. Valget av modell avhenger av likviditeten og kostnadsutviklingen første halvår 2026. Et eventuelt låneopptak vil kreve vedtak på årsmøtet, mens kapitalinnkreving kan vedtas av styret. Dersom det tas opp nytt lån, vil det legges opp til individuell nedbetaling
- Skadedyr: Det er ikke kjent for styret at det har vært problemer med skadedyr i sameiet i nyere tid.

Styret har i perioden hatt fokus på:
Økonomistyring og felleskostnader, risikohåndtering, brannsikkerhet/oppfølging av FG-kontroll sprinkler. Det ble i 2024 etablert avtale med vekterselskap og montert alarmsystem, med avtale om vekterutrykning. I 2024/2025 har styret innhentet tilbud på nytt elektronisk låsesystem og porttelefonsystem.

Større vedlikehold gjennomført av sameiet:
2025: Utskiftning av låsesystem i fellesareal.
- Utskiftning av porttelefonsystem.
2024: Større reparasjoner på bilheis, inkl rens av hydraulikksystem. Total Teknikk AS.
2023: Ny BUS-kabel til samtlige P-plasser. Pluggen Elektro AS
- Montasje av filterkasse og kullfilter, varm side ventilasjon, midtre og nordre aggregat. Air-Tech
2022: Utbedring av fellesanlegg etter el-kontroll. Utskifting av lamper i trappehus. Pluggen Elektro AS.
- Montering av nytt heistablå og innerdører i personheis (forsikringsskade 2021), samt utskifting av kontrollenhet personheis. KONE AS.
2020 - 2021: Vedlikeholdsprosjekt på fasade, svalganger og balkonger.
2020: Utbedring fuktinnsig garasjevegg fra 1958 og vegg ved siden av teknisk rom. Nor Entreprenør
2019: Vedlikeholdsspyling rør. Rørleggerhuset
2018: Ny støp på garasjegulv og utbedring søyler. Valdres Industrigulv
- Utbedring ventilasjon. Air Tech
- Varmekabler i takrenner
- Ny hovedinngangsdør
2017: Utbedring teknisk rom Snesrud og Pedersen

Forretningsfører
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 215 685,-

Sameiet tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kjent som IN-ordning. Dette gir seksjonseierne mulighet til å betale ned sin andel av sameiets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen.

Det er ikke sikringsordning i sameiet.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94927036015, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 01.12.2025: 7.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 293.999992
Saldo per 01.12.2025: 3.380.102,-
Andel av saldo: 215.686,-
Første termin/første avdrag: 30.10.2025 (siste termin 30.04.2050)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 966,-
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 960,-

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 41 660,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet viser et resultat 569 227,-.

Sameiet regnskap og budsjett ligger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Det er båndtvang i fellesareal.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 81763763

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 909 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger sentralt til på Torshov Torg og har kort adkomst til kollektivtransport, butikker, skoler og servicetilbud. Torshov Torg byr blant annet på Rema 1000, Apotek 1, Torshov Blomster, Panduro og Mr. Fish.

I nærområdet finnes flere populære grøntområder som Torshovparken og Torshovdalen. Torshovdalen byr på fine tur- og rekreasjonsmuligheter hele året og er særlig populær om vinteren, med akebakker og oppkjørte skiløyper. Torshovparken er et samlingspunkt om sommeren, med volleyballbane, basketbane og god plass til piknik og sosiale aktiviteter. Like ved ligger også Akerselva, med bilfrie gang- og sykkelveier som strekker seg fra Maridalsvannet i nord til Bjørvika i sør.

Området har et variert utvalg av koselige spisesteder og kafeer. Blant lokale favoritter finner man Grisen på Oskar Braatens plass, Trikkestallen, Åpent Bakeri/Lofthus Pizza, Kaffebrenneriet, Bruun-Larsen, Los Tacos og Jungel Pizza. Flere av stedene har hyggelig uteservering i sommerhalvåret, og det lokale bakeriet Frida Bakeri samt Bakeri De Jean tilbyr fersk bakst og godt brød - perfekte stopp på veien gjennom nabolaget. Det er også kort vei til Sandaker Senter og Storo Storsenter, som begge har et rikt og variert utvalg av butikker.

Kulturtilbudet er også godt representert. Soria Moria-bygget fungerer som et samlingspunkt med teater, konserter og arrangementer. Her ligger også det populære Nieu - et flerfunksjonelt konsept med barer, konsertscener og restaurant.

Det finnes gode treningsmuligheter i området, blant annet Myrens Sportssenter med squash, klatring og styrketrening, SATS Ringnes Park og Sagene, samt Fresh Fitness på Sandaker Senter. Voldsløkka er et populært friområde for både trening og lek, med fotballbaner, skøytebane og åpne gressområder.

Det er også kort vei til de fleste utdanningsinstitusjoner i Oslo. Fra bussholdeplassen Torshovparken tar 30-bussen deg til Handelshøyskolen BI. Fra samme stopp er det er enkel adkomst til Universitet i Oslo på Blindern ved bruk av 20-bussen. Fra busstoppet Vogts gate går 28-bussen som tar deg til Fornebu.

Det er god offentlig kommunikasjon i nærområdet. Det er kun få minutter å gå til trikk 12, 15 og 18 som går hvert 5. minutt til bl.a. Grünerløkka/sentrum og Storo/Grefsen. Det er også umiddelbar nærhet til bussrute 20 til Majorstuen/Skøyen og Tøyen, og bussrute 30 til BI Nydalen og sentrum/Grünerløkka/Huk/Bygdøy. Kun få minutter å gå til holdeplasser for Flybussen og Flybusekspressen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra kontorbygg til leiligheter datert 28.07.2014. Det foreligger også ferdigattest på det opprinnelige industribygget datert 19.12.1962.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner
Området er regulert til byggeområde for boliger etter reguleringsplan S-4262.

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

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

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

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

Torshovgata 3 A - Bruksendring av bakgårdsbygg, fasadeendring, riving av carport
Saksnummer 202203379

Sandakerveien 12 - ombygging av underetasje, 1. og 2. etasje og fasadeendringer.
Saksnummer: 202512367

Oskar Braatens gate, Christies gate, Hans Barlies gate - oppgradering av vannledninger
Saksnummer: 202504129

Feddersens gate 1 - takopplett, takvinduer, renovering av tak og utskifting av vinduer

Saksnummer: 202510384

Rosenlundgata 6 A-B - forhåndskonferanse - Oppføring av balkonger
Saksnummer: 202507239

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

301/225/235/9:
20.03.1957 - Dokumentnr: 404461 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:235
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1958 - Dokumentnr: 501070 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:235
Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.1960 - Dokumentnr: 512201 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. brannvegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:235
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2010 - Dokumentnr: 804188 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Sandakerveien godkjennes i sin nåværende bredde
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:235
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2025 - Dokumentnr: 1462421 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

25.10.2011 - Dokumentnr: 872439 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 70/2286

27.06.2023 - Dokumentnr: 677313 - Reseksjonering
Snr: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 70/2286
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger
Endring av fellesareal

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 325,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 242,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 141 837,- 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 6. desember 2025

Ansvarlig megler
Joachim Lindhjem, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94158144

Megler
Marte Natland Johansen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 40056260

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

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

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

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

Sandakerveien 20L
0473 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1958
BRA:	73 m^2
BRA-i:	68 m^2
Rapportdato:	28.11.2025 (Gyldig til 28.11.2026)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	4	0	3

Supertakst

GNR: 225 BNR: 235 SNR: 9

Christian Omre
Fidens as

rodelokkatakst@gmail.com
93060672

Sandakerveien 20L
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. 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 opplysningsplikt 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/38066

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	TG2 pga skjevheter.
Kjøkken	TG2 pga manglende komfyrvakt.
Vannledninger	TG2 pga manglende avrenning fra åpen rørfordeling.
Våtrom	TG2 pga alder på tettesjikt.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Elektrisk	TGIU pga i tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).
Varmesentral	TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereder	TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
27.11.2025	**28.11.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Hedvig Dahl-Aabakken**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Marius Moen Aune**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Sandakerveien 20L, 0473 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**225**	Bruksnr:	**235**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**9**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1958** - Ombygd fra næring til boligformål i 2011						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 6 etasjer samt underetasje og kjeller:

Grunn og fundamenter:

Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av betong, pusset med STO Therm system.

Takkonstruksjoner:
Takkonstruksjon av trekonstruksjoner tekket med takpapp (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong.

Standard:

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

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp, stekovn og oppvaskmaskin.

Soverom: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiatot. Garderobeskap og sikringsskap.

Bod: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

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	68	68	0	0	4
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	**73**	**68**	**5**	**0**	**4**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	68	65	3	Entre, soverom, kjøkken, bad, stue.	Bod.
Totalt m²	**68**	**65**	**3**		

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.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i byggets kjeller.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 4,2 m² med adkomst fra stue. Vestvendt	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Etablert ift ombyggingen til boligformål i 2011.	
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 2011. Ytterdør i malt utførelse med glassfelt. Formpressede innerdører.
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? Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.	

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-2
Stue: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 25 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. Soverom: Måler 10 mm avvik på 2 meter og 20 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje samt gi mer støy/knirking.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri. TG2: Det ble ikke observert komfyrvakt ved befaringen. Basert på kjøkkenets alder vurderes det som sannsynlig at krav om komfyrvakt gjelder. Manglende komfyrvakt innebærer avvik fra forskriftskrav og utgjør en brannsikkerhetsrisiko.	

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å installere komfyrvakt i henhold til dagens krav.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

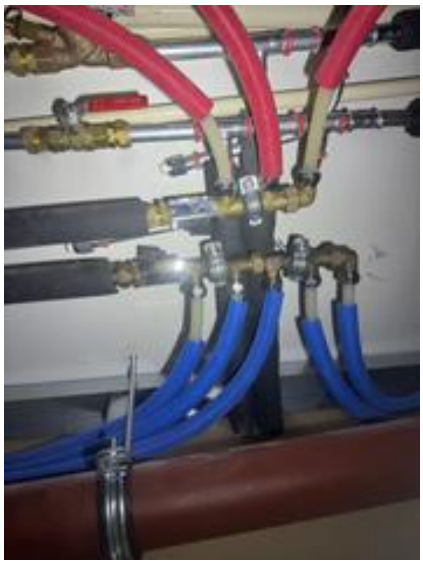
6.5 Lovlighet

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: 2.67 m.	
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 2011.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).	

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2011.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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: Det er ikke kontrollert avrenning fra åpen rørfordeling over himling på bad til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

Stoppekran er plassert over himling på bad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved lekkasje fra åpen rørfordeling over himling på bad kan det oppstå skader før vanninntrengning oppdages. Det anbefales å vurdere etablering av vannstoppesystem med fuktsensor og automatisk stengeventil, for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskap i entre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget ble etablert i 2011.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	**TG-IU**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Radiator på soverom, entre og stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Etablert i 2011.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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-1**

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 opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i felles areal.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Etabler i 2011.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.13 Våtrom





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Våtrommet er etablert i 2011.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**
Høydeforskjell (30 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.	
Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.	
Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.	

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?	Nei
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 klemring i sluk.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

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 servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra bod mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp

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
30. nov. 2025

Oppdragsnummer
29-0342/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandakerveien 20L, 0473 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Hedvig Dahl-Aabakken, Marius Moen Aune

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 81763763
Forsikret i: Gjensidige

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: Firma: Rørleggerhuset AS Bytte av flottørventil på Tece-sisterne fra 2012 som fylte dårlig. Det ble montert ny original flottørventil fra Tece, hentet hos grossist på Bryn. Etter utskifting fungerer sisternen som den skal.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant for arbeidet

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Ingeniørene Holst og Hjelseth Arbeidet er utført i forbindelse med bygging av leiligheter i 2011. FDV-dokumentasjon medfølger boligpermen.

---

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: Tidligere eier informerte om følgende i sin samsvarserklæring: det var utettheter ifm balkong, fasade etc. Alt dette ble totalrenovert i 2021.

---

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

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Vest Elektro AS: Demontert lys under overskap, montert spotskinne, bytta dimmer til dobbel dimmer. Samsvarserklæring i boligmappa.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2012, ifm med nyinstallasjon av elektrisk anlegg ifm total rehabilitering fra kontorbygg til leiligheter. Selskap: Rafmiölun

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Elbil-lader ikke tilknyttet leilighet, men montert i sameiets garasjeanlegg, inkludert boligens tilhørende parkeringsplass.

---

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: Rørleggerhuset AS: Nylig er det gjennomført spyling og rensing av samtlige avløpsledninger i sameiet (november 2025).

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen endring eller bygging etter total rehabilitering fra kontorbygg til leiligheter i 2011.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ref. tidligere eiers samsvarserklæring.

---

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: Access Låsespesialisten AS: Det er montert nytt og moderne calling-system med kamera og oppringing til mobil, og byttet til moderne lås på leilighetens inngangsdør. Utover vedlikehold og overflatebehandling av leiligheten, er det ikke gjort ytterligere arbeid som vi er kjent med.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ref. tidligere eiers samsvarserklæring.

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

Eventuell kommentar: Vindu på soverom er tett og kan låses, men kan kun åpnes i luftestilling, og ikke åpnes 90 grader sideveis innover.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Per tilstandsrapport er det en skjevhet i gulv som tilsvarer et fall på 2,5 cm fra inngangsdør til balkong. Dette er en lengde på 14,3 meter, og har ikke vært merkbart.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke annet enn tilstandsrapport ifm salg i 2025.

---

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? Det ble gjennomført arealoppmåling og tilstandsrapport ved salg i 2023 og 2025.

---

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?

Ja

Beskriv: Orientering til andelseiere – Budsjett, felleskostnader og finansiering 2026: Felleskostnader økes med 7 % fra 01.01.2026. Økningen reflekterer både generell prisvekst og behovet for å styrke driftsbalansen. Grunnbeløpet for felleskostnader til garasje økes til 255 kr/mnd. Sameiet vurderer kapitalinnkreving eller låneopptak på ca. 2,0 mill. for planlagt vedlikehold i 2026. Styret vil komme tilbake med nærmere informasjon før eventuelle beslutninger om finansiering fattes.

---

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.

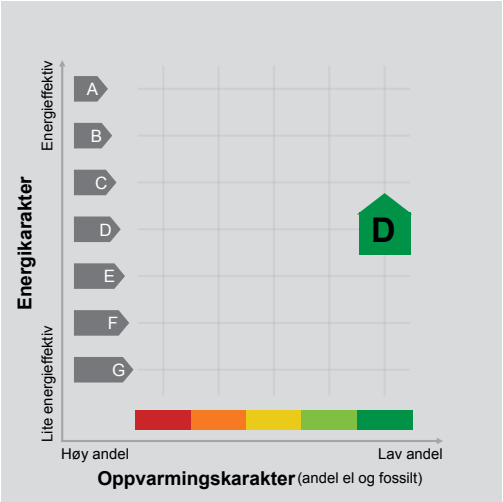
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 29-0342/25

ENERGIATTEST

Adresse	Sandakerveien 20L
Postnummer	0473
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	235
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80556691
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-194560
Dato	02.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere automatikk på utebelysning
- Luft kort og effektivt
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2011
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Boligopplysninger:

Sameiet Sandakerveien 20		**Vår ref.:**	608/9	**Fødselsdato eier:**	03.04.1996
SANDAKERVEIEN 20 L		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	22.06.1996
0473 OSLO		**Eiere:**	Hedvig Dahl Aabakken, Marius Aune		
Organisasjonsnr:	898 541 592	**Seksjonsnr:**	9		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 113**

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	100
	Felleskostnader	4 593
	Kabel-tv og bredbånd. Brøkfordelt	408
	Avdrag IN-lån	263
	Renter IN-lån	1 314
Objekt:	P-plass ekstr. m lader, midlertidig br. (6081 - 21)	435

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2026** **Tot. utg. i kr.:** **7 454**

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	100
	Felleskostnader	4 914
	Kabel-tv og bredbånd. Brøkfordelt	408
	Avdrag IN-lån	263
	Renter IN-lån	1 314
Objekt:	P-plass ekstr. m lader, midlertidig br. (6081 - 21)	455

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	215 685	Gjeld siste årsoppg.:	219 310
Klient ajourf. lån:	7 075 022,53	Klient gj. s. årsoppg.:	3 844 638

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927036015, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 01.12.2025: 7.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 293.999992
Saldo per 01.12.2025: 3 380 102
Andel av saldo: 215 686
Første termin/første avdrag: 30.10.2025 (siste termin 30.04.2050)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 966
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 960

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Erling Aarsæther
Adresse:	SANDAKERVEIEN 20 L
Postnr/-sted:	0473 OSLO
E-post:	sameiet.s20@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 01.12.2025

Utestående saldo: **937,34**

Felleskostnader:	0	Restanse:	937,34
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0
Andre krav:	937,34		

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	219 310	Andre inntekter:	5 000
Annen formue:	41 660	Utgifter:	17 532		

Boligopplysninger:

Sameiet Sandakerveien 20	**Vår ref.:**	608/9	**Fødselsdato eier:**	03.04.1996
SANDAKERVEIEN 20 L	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	22.06.1996
0473 OSLO	**Eiere:**	Hedvig Dahl Aabakken, Marius Aune		

Organisasjonsnr: 898 541 592

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	225/235 - seksjon:9
Bygningstype:	Uspesifisert
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	81763763

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

TV OG BREDBÅND
Sameiet Sandakerveien 20 har avtale med Telenor Norge AS for leveranse av bredbånd og kabel-tv. Avtalen om levering av produktet Frihet S har bindingstid ut februar 2024.
Det er viktig at nye beboere registrerer seg hos Telenor kundeservice på telefon 915 09 000 slik at de får fullt utbytte av fordelene som ligger i avtalen. Vi minner samtidig om at utlevert utstyr (f.eks. TV-boks og ruter) følger leilighetene og skal overføres til ny beboer.

FORSIKRING
Eiendommen til Sameiet Sandakerveien 20 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 81763763.

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

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.
Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

P-PLASSER
Sameiets parkeringsplasser er pr november 2022 fellesareal med midlertidige bruksretter. Det ble på ekstraordinært årsmøte 9. november vedtatt at parkeringsplassene skal tinglyses som tilleggsdel til bolig for de plasser som disponeres av seksjonseiere, forutsatt at seksjonseier tilslutter seg dette innen 27.11.2022. For de som får plassene som tilleggsdel til sin bolig vil parkeringsplassen følge seksjonen ved overdragelse.
De plasser som ikke er tinglyst som tilleggsdel forblir fellesareal med midlertidig eksklusiv bruksrett. Bruksretten løper ut i 2048. Rettighetene selges separat og følger ikke boligen automatisk. Rettighetsoverdragelse avtales særskilt, enten ved egen kontrakt eller som et eget kontraktspunkt ved salg av seksjoner. Kjøpekontrakt for overdragelse av p-plass skal sendes OBF da det holdes en egen oversikt over p-plassene. Kjøper av p-plass faktureres for overdragelsen iht. gjeldene priser. Det mps igneres avtale mellom selger og kjøper av plass.

Dersom parkeringsplass skal selges skal forretningsfører orienteres.

NØKLER OG SKILT
Serienøkler til inngangsdør og fellesområder bestilles via styret. Disse hentes og betales av beboer hos Hemer Lås & Dørtelefon AS.
Styret oppdaterer navnlig oversikt til ringeklokke ved behov. Informasjonen sendes til sameiets epostadresse sameiet.s20@gmail.com. Husk å si hvilken leilighet det gjelder.
Postkasseskilt får du kjøpt på posten.no hvor du også kan melde adresseendring. Den store utgaven (58x94mm), hvitt med sort skrift, passer til våre postkasser. https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004
Bor du innenfor hovedinngangen (20L) skal leilighetens bruksenhetsnummer også stå på skiltet (F.eks. H0605).
Bor du i en leilighet med egen inngang fra gaten skal gatenummer og bokstav tas med.

AVREGNING
Avregning strøm elbiladning avregnes årlig og faktureres eier etter forbruk. Se vedtektene.

BRANNSENTRAL
Sameiet har serviceavtale med Nortek Security & Technology AS for kontroll og vedlikehold av brannsentral med tilhørende komponenter.

Sameiet Sandakerveien 20	**Vår ref.:**	608/9	**Fødselsdato eier:**	03.04.1996
SANDAKERVEIEN 20 L	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	22.06.1996
0473 OSLO	**Eiere:**	Hedvig Dahl Aabakken, Marius Aune		

Organisasjonsnr: 898 541 592

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

BILHEIS
Sameiet har serviceavtale med Total Teknikk AS for drift og vedlikehold av motorvognheis, samt nødtelefon. Sameiet har abonnementsavtale med Telenor AS for nødtelefon i motorvognheis.

PERSONHEIS
Sameiet har serviceavtale med Kone AS for drift og vedlikehold av personheisen, samt nødtelefon.
Heistelefon erstattes med GSM via KONE

STRØM OG FJERNVARME
Sameiet har avtale med Fortum Strøm AS og Hafslund Celsio AS for levering av henholdsvis strøm og fjernvarme.
Sameiet har serviceavtale med Snersrud & Pedersen AS på varmesentral, som omfatter årlig vedlikehold samt stengning/åpning i forbindelse med varmesesong (primo oktober ultimo mai).
Sameiet har kontrollavtale med EDA Elektro Data AS om termografering og kontroll av elektrisk fellesanlegg hvert femte år og kontroll av elbilladere hvert år.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsberetning for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

SPRINKLER
Sameiet har serviceavtale med Snersrud & Pedersen AS på sprinkelsentral. Sameiet har avtale med INTEC om årlig FG-kontroll av sprinklersystem.

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

VVS SERVICE
Sameiet har rammeavtale med Rørleggerhuset AS på rørleggertjenester. Denne kan også benyttes av beboere i sameiet.
I tillegg har sameiet en avtale om årlig kontroll av overvanns og totalavløpspumper i garasjekjeller, med Pumpe-Service AS.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet Sandakerveien 20 har avtale med Oslo Vaktmestertjeneste Harald Johan Branes, 408 56 462, som ivaretar oppgaver knyttet til daglig drift, tilsyn, og løpende mindre vedlikehold.
Sameiet Sandakerveien 20 har avtale med Absolutt Rengjøring AS om ukentlig og månedlig renhold. Renholdet skjer onsdag eller fredag. Dørmatter til heis og hovedinngang leveres av Stil Tekstilservice AS.

AVTALE OM SÆRFORDELT LÅN MED INNBETALINGSMULIGHET
Sameiet Sandakerveien 20 har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet 94927036015.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

VENTILASJON
Sameiet har avtale med Air-Tech AS for drift og vedlikehold av ventilasjonsanleggene.

Annen informasjon:

Sameiet Sandakerveien 20

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 22.05.2025, kl 17:00

Sted: Digitalt

Årsmøte i Sameiet Sandakerveien 20

Torsdag 22.05.2025, kl 17:00
Digitalt

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Sandakerveien 20

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak: Årets overskudd overføres til egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styrehonoraret ble sist gang oppjustert til 120 000 i 2023, for arbeidet i styreperioden 2022-23, og har stått uendret siden. Lønnsoppgjørene i 2023 og 2024 utgjør ca 8,8 %.

Forslag til vedtak: Styret honoreres med kr 130 000.

4. Orientering om aktuelle saker

4.1 Naborom

Sameiet Sandakerveien 20 vil gå over til å benytte Naborom som kommunikasjonskanal.
Vårt Naborom finner dere her: https://sameiet-sandakerveien-20.naborom.no/

Hva betyr det for deg som andelseier og beboer?
Styret vil gjennom Naborom blant annet publisere nyheter og viktige kunngjøringer. Laster du i tillegg ned appen Naborom, vil du få varsel ved hver oppdatering. På Naborom vil du også finne nyttig informasjon for deg som beboer, og få anledning til enkelt å ta kontakt med nøkkelpersoner i boligselskapet.

Hva må du gjøre for å komme i gang?
Besøk hjemmesiden eller last ned appen. Første gangen du skal logge inn, må du be om å få tilsendt en engangskode. Denne får du tilsendt per e-post. Dersom du får

beskjed om at din e-postadresse ikke finnes, er det fordi vi trenger oppdatert kontaktinformasjon om deg. Ta kontakt med Naborom på kontakt@naborom.no og inkluder hvem du er, hvilket boligselskap du tilhører og e-postadressen du ønsker registrert på deg.

Er du leietaker?
Da må eieren av boligen først logge seg inn, for deretter å registrere deg som leietaker. Eier kan finne guide som beskriver hvordan dette gjøres på Naborom.no.

Kom i gang! Last ned appen ved å skanne vedlagte QR-koder.

4.2 Om vedlikehold

Kort orientering om aktuelle saker og utfordringer.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Arild Arnesen (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Julie Holter Heggdal

Forslag til vedtak: Arild Arnesen gjenvelges som styremedlem for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Marius Floberghagen (er villig til gjenvalg)
Simon André Røed (har flyttet ut)

Forslag til vedtak: Som varamedlemmer for 1 år velges:

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 20.04.2025

Styret i Sameiet Sandakerveien 20

Styreleder, Erling Aarsæther

Styremedlem, Arild Olaf Arnesen
Styremedlem, Julie Holter Heggdal
2. varamedlem, Simon André Røed
Varamedlem, Marius Floberghagen

Årsmelding 2024 for Sameiet Sandakerveien 20

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Erling Aarsæther
Styremedlem, Arild Olaf Arnesen
Styremedlem, Julie Holter Heggdal
1. varamedlem, Marius Floberghagen
2. varamedlem, Simon André Røed

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på sameiet.s20@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Sameiet Sandakerveien 20

Sameiet Sandakerveien 20 ble opprettet ved seksjonerings-begjæring tinglyst 25.10.2011, og har organisasjonsnummer 898 541 592.

Sameiet består av 31 boligseksjoner. Fem av boligseksjonene har hybelleiligheter, slik at sameiet har totalt 36 bruksenheter ifølge matrikkelen. Sameiet har en garasjekjeller med 19 biloppstillingsplasser.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Bygningen er lokalisert på gårdsnummer 225 og bruksnummer 235 i Oslo kommune.

Avtaler knyttet til drift og vedlikehold

Kontakt styret hvis det er noe på eiendommen som krever ekstraordinært vedlikehold eller reparasjon.

VAKTMESTERTJENESTER

Sameiet Sandakerveien 20 har avtale med Oslo Vaktmestertjeneste Harald Johan Branes, 408 56 462, som ivaretar oppgaver knyttet til daglig drift, tilsyn, og løpende mindre vedlikehold.

RENHOLD

Sameiet Sandakerveien 20 har avtale med Absolutt Rengjøring AS om ukentlig og månedlig renhold. Renholdet skjer onsdag eller fredag. Dørmatter til heis og hovedinngang leveres av Stil Tekstilservice AS.

VVS SERVICE

Sameiet har rammeavtale med Rørleggerhuset AS på rørleggertjenester. Denne kan også benyttes av beboere i sameiet.

I tillegg har sameiet en avtale om årlig kontroll av overvanns og totalavløpspumper i garasjekjeller, med Pumpe-Service AS.

VENTILASJON

Sameiet har avtale med Air-Tech AS for drift og vedlikehold av ventilasjonsanleggene.

SPRINKLER

Sameiet har serviceavtale med Snersrud & Pedersen AS på sprinkelsentral. Sameiet har avtale med INTEC om årlig FG-kontroll av sprinklersystem.

BRANNSENTRAL

Sameiet har serviceavtale med Nortek Security & Technology AS for kontroll og vedlikehold av brannsentral med tilhørende komponenter.

BILHEIS

Sameiet har serviceavtale med Total Teknikk AS for drift og vedlikehold av motorvognheis, samt nødtelefon. Sameiet har abonnementsavtale med Telenor AS for nødtelefon i motorvognheis.

PERSONHEIS

Sameiet har serviceavtale med Kone AS for drift og vedlikehold av personheisen, samt nødtelefon.

STRØM OG FJERNVARME

Sameiet har avtale med Fortum Strøm AS og Hafslund Celsio AS for levering av henholdsvis strøm og fjernvarme.

Sameiet har serviceavtale med Snersrud & Pedersen AS på varmesentral, som omfatter årlig vedlikehold samt stengning/åpning i forbindelse med varmesesong (primo oktober ultimo mai).

Sameiet har kontrollavtale med EDA Elektro Data AS om termografering og kontroll av elektrisk fellesanlegg hvert femte år og kontroll av elbilladere hvert år.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Sandakerveien 20 har avtale med Telenor Norge AS for leveranse av bredbånd og kabel-tv. Avtalen om levering av produktet Frihet S hadde bindingstid ut februar 2024.

Det er viktig at nye beboere registrerer seg hos Telenor kundeservice på telefon 915 09 000 slik at de får fullt utbytte av fordelene som ligger i avtalen. Vi minner samtidig om at utlevert utstyr (f.eks. TV-boks og ruter) følger leilighetene og skal overføres til ny beboer.

Nøkler, skilt

Serienøkler iLOQ til fellesområder bestilles via styret. Disse hentes og betales av beboer hos Access Låsspesialisten AS, i Grefsenveien 9b.

Serienøkler av gammel type til egen inngangsdør og eventuelt bod bestilles også via styret. Disse hentes og betales av beboer hos Hemer Lås & Dørtelefon AS.

Styret oppdaterer navnlig oversikt til dørtelefonsystemet ved behov. Informasjonen sendes til sameiets epostadresse sameiet.s20@gmail.com. Husk å si hvilken leilighet det gjelder.

Postkasseskilt får du kjøpt på posten.no hvor du også kan melde adresseendring. Den store utgaven (58x94mm), hvitt med sort skrift, passer til våre postkasser. https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004

Bor du innenfor hovedinngangen (20L) skal leilighetens bruksenhetsnummer også stå på skiltet (F.eks. H0605).

Bor du i en leilighet med egen inngang fra gaten skal gatenummer og bokstav tas med.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av slokkeutstyr og eventuelle ekstra røykvarslere er eierens ansvar

Det er installert sprinkleranlegg, seriekoblede røykvarslere og felles brannalarm som dekker hele bygningsmassen.

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

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

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

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Sandakerveien 20, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Følgende er gjort i år:

- Årlig ekstern kontroll og service av sprinkleranlegg
- Årlig ekstern kontroll og service av brannvarslingsanlegg
- Årlig ekstern kontroll og service på pumper
- Halvårlige servicer på ventilasjonsanlegg

- Halvårlige servicer og vedlikehold på personheis
- Halvårlige servicer og vedlikehold på bilheis
- Fortsatt arbeid med internkontroll

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Sandakerveien 20 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 81763763.

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

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

- 2025: Utskifting av låsesystem i fellesareal. Access Låsspesialisten AS
- 2025: Utskifting av porttelefonsystem. Access Låsspesialisten AS
- 2024: Utbedring av glykolkrets for snøsmeltanlegg. Snersrud & Pedersen.
- 2024: Større reparasjoner på bilheis, inkl rens av hydraulikksystem. Total Teknikk AS.
- 2024: Utbedring sprinkleranlegg 6 etg etter FG-kontroll. Snersrud & Pedersen
- 2023: Ny BUS-kabel til samtlige P-plasser. Pluggen Elektro AS.
- 2023: Montasje av filterkasse og kullfilter, varm side ventilasjon, midtre og nordre aggregat. Air-Tech
- 2023: Utskifting av resterende lamper i trappehus og korridor i U til LED-lamper. Pluggen
- 2022: Utbedring av fellesanlegg etter el-kontroll. Utskifting av lamper i trappehus. Pluggen Elektro AS.
- 2022: Montering av nytt heistablå og innerdører i personheis (forsikringsskade 2021), samt utskifting av kontrollenhet personheis. KONE AS.
- 2022: Ombygging / separering og automasjon av glykolkrets for gatevame, montering av ny pumpe, temperaturfølere og snøføler. Snersrud og Pedersen AS.
- 2022: Ombygging av varmekrets for radiatorer, innregulering av radiatorer og ettermontering av lufteventiler i 6 etg. Snersrud og Pedersen AS.
- 2022: Ombygging av glykolkrets / sprinkleranlegg for bilheis. Ombygging fra glykol tiltørrsprinkler for søppelrom. Snersrud og Pedersen AS.
- 2022: Flytting av trykkfølere og kontroll av temperaturfølere for ventilasjonsanlegget. Utskifting av kanalvifte i underetasje og ettermontering av filter i Underetasje og Kjeller. Air-Tech AS
- 2022: Tilkobling nedstrøms ventiler på sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg til fellesbrannalarm. Nortek Security & Technology AS.
- 2022: Utbedring av heiskontrollens prioriterte merknader for bilheisen. Total Teknikk AS
- 2021: Utbedring av el-feil. Supplering av nød og ledelys. Pluggen Elektro AS.
- 2021/22: Utskifting av sensor for pumpealarm for overvann, årlig service på pumper samt montering av ekstern pumpealarm i garasjekjeller for kloakk/totalavløp. Pumpe-Service AS
- 2021: Utbedring/ombygging av tak over trappehus, utbedring av skader på fasade avtrappehus samt deler av nordre og søndre fasade. Karlsen & Nordseth Entreprenør AS.
- 2021: Utskifting av hovedstoppekraner og hovedinnlegg for sprinkleranlegg. Snersrud

og Pedersen.
- 2021: Branntetting av rørgjennomføringer i garasjekjeller, samt tekniske rom. Oslo Brannsikring.
- 2021: Utbedring (reetablering) av ventilasjon m/serviceluker i garasjekjeller og underetasje. AirTech
- 2021: Midlertidig utbedring av personheis etter omfattende hærverk. Nye innerdører ogheistablå er i bestilling og under produksjon. Installering av GSM/M2M alarmtelefon. Kone - 2021: Utskifting av pumpe i gulvet i garasjekjeller. Ombygging av vannrør til søppelrom og felles terrasse for å hindre konflikt med sprinkleranlegg. Rørleggerhuset
- 2021: Utskifting av soilrør i garasjekjeller, samt rørføringer i himling i underetasje pgabrannkrav. Utbedring av motfall i avløp i 1 etg. Rørleggerhuset
- 2020/21: Sluttføring av fasadeprosjekt. Rehabilitering av skallsikring, herunder fasadeØst og Vest, beslagsløsninger, svalganger og balkonger, samt nedløpsrør m/varmekabler. Karlsen & Nordseth Entreprenør AS.
- 2020: Utbedring fuktinnsig garasjevegg og vegg ved siden av teknisk rom. Nor Entreprenør-
- 2019: Ny pumpe i septiktank. Rørleggerhuset
- 2019: Vedlikeholdsspyling rør. Rørleggerhuset
- 2019: Utbedring kasse ved ventil på tak etter vanninnsig i personheis. Roald Larsen
- 2018: Ny støp på garasjegulv og utbedring søyler. Valdres Industrigulv
- 2018: Utbedring ventilasjon. Airtech
- 2018: Varmekabler i takrenner (erstattet under fasadeprosjektet)
- 2018: Ny hovedinngangsdør
- 2018: Maling av vegg i bilheisen i hht. brannkrav
- 2017: Utbedring teknisk rom. Snesrud og Pedersen

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 6 møter og behandlet 8 styresaker. I tillegg har styret hatt løpende kontakt for å håndtere enkeltsaker og hendelser.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Økonomistyring og felleskostnader, risikohåndtering, brannsikkerhet / oppfølging av FG-kontroll sprinkler. Det ble i 2024 etablert avtale med vekterselskap og montert alarmsystem, med avtale om vekterutrykning. I 2024/2025 har styret innhentet tilbud på nytt elektronisk låsesystem og porttelefonsystem.

05.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Sandakerveien 20

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.05.2025

Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	2 417 471	2 811 934	2 412 250	2 440 086
Sum		**2 417 471**	**2 811 934**	**2 412 250**	**2 440 086**
Andre inntekter	2	88 031	0	0	20 000
Sum andre inntekter		**88 031**	**0**	**0**	**20 000**
Sum		**2 505 502**	**2 811 934**	**2 412 250**	**2 460 086**
Forretningsførsel og revisjon	3	91 804	98 726	95 500	100 400
Lønn og honorar	4	136 920	136 920	136 920	136 920
Vedlikehold	5	643 168	430 920	635 000	422 000
Eksterne tjenester	6	194 673	123 205	178 000	309 400
Kabel-tv og bredbånd		140 305	146 870	153 720	160 000
Forsikring		239 627	207 743	221 000	265 000
Kommunale avgifter		299 784	236 695	308 000	338 500
Brensel og strøm		345 097	364 051	400 000	320 000
Andre driftsutgifter	7	43 043	38 781	19 000	58 000
Sum		**2 134 421**	**1 783 911**	**2 147 140**	**2 110 220**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**371 081**	**1 028 023**	**265 110**	**349 866**
Individuell innbetaling fra eiere		447 764	232 106	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**818 844**	**1 260 129**	**265 110**	**349 866**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	52 331	33 925	0	0
Rentekostnad	9	324 878	310 897	335 823	298 544
Andre finansposter	10	-22 930	-19 286	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-249 617**	**-257 686**	**-335 823**	**-298 544**
Årsresultat	**11**	**569 227**	**1 002 443**	-70 713	**51 322**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-498 790	-295 605	-62 556	-48 930
Endring i disponible midler	**11**	**70 437**	**706 838**	**-133 269**	**2 392**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		14 306	605
Til gode av forretningsfører		65	0
Forskuddsbetalte kostnader	12	156 491	140 445
Andre fordringer		0	13 594
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 314 606	1 268 435
Sum omløpsmidler		**1 485 468**	**1 423 079**
SUM EIENDELER		**1 485 468**	**1 423 079**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-3 055 027	-4 057 470
Årets resultat	11	569 227	1 002 443
Sum egenkapital	**13**	**-2 485 800**	**-3 055 027**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	3 844 639	4 343 428
Sum langsiktig gjeld		**3 844 639**	**4 343 428**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		16 825	5 799
Andre forskuddsbetalte leier		0	605
Leverandørgjeld		61 187	52 970
Påløpne renter		1 647	15 600
Annen kortsiktig gjeld		46 970	59 704
Sum kortsiktig gjeld		**126 629**	**134 678**
Sum gjeld		**3 971 268**	**4 478 106**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 485 468**	**1 423 079**

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Sandakerveien 20

Sted:_____, dato:_____

Erling Aarsæther	Julie Holter Heggdal	Arild Olaf Arnesen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Individuell nedbetaling av lån

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielser vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielser. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantesikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for lånene.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 728 971	1 649 724	1 728 893	1 799 778
3612 Inntekt kabel-tv	154 726	159 491	153 720	159 869
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	305 530	310 897	335 823	298 529
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	52 994	63 499	62 556	48 930
3620 Strømavgifter	30 068	0	0	0
3630 Dugnadsbidrag	24 600	23 400	20 000	20 000
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	0	499 988	0	0
3645 Inntekter parkeringsplasser	111 246	104 935	111 258	112 980
3690 Andre inntekter	9 336	0	0	0
Sum	**2 417 471**	**2 811 934**	**2 412 250**	**2 440 086**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	88 031	0	0	20 000
Sum	**88 031**	**0**	**0**	**20 000**

Oppgjør fra Gjensidige Forsikring

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	0	14 344	16 000	5 400
Forretningsførerhonorar	62 640	61 716	64 500	65 000
Annen regnskapsførsel	29 164	22 666	15 000	30 000
Sum	**91 804**	**98 726**	**95 500**	**100 400**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	120 000	120 000	120 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920	16 920	16 920
Sum	**136 920**	**136 920**	**136 920**	**136 920**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.
Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	163 077	253 698	405 000	360 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	249 499	98 258	85 000	0
6620 Vedlikehold uteområde	0	2 263	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	17 716	0	0
6650 Vedlikehold og drift bilheis	0	52 000	80 000	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	220 592	0	55 000	50 000
6695 Egenandel forsikring	10 000	6 986	10 000	12 000
Sum	**643 168**	**430 920**	**635 000**	**422 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	0	0	40 000	0
6360 Renhold	77 019	73 887	78 000	82 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	26 000	50 000	18 000
6740 Honorar konsulenttjenester	15 469	6 750	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	102 185	16 569	10 000	209 400
Sum	**194 673**	**123 205**	**178 000**	**309 400**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	2 710	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	8 735	607	500	6 000
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	660	2 086	3 500	2 000
7400 Kontingent HL	3 100	2 900	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 843	3 439	5 000	5 000
7770 Bank og kortgebyrer	3 541	5 018	0	0

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
7772 Andre gebyrer	0	20 565	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	2 086	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	20 078	1 456	10 000	45 000
Sum	**43 043**	**38 781**	**19 000**	**58 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	51 714	33 925	0	0
8059 Andre renteinntekter	616	0	0	0
Sum	**52 331**	**33 925**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 Lånenr 9492.70.36015	324 878	310 897	335 823	298 544
Sum	**324 878**	**310 897**	**335 823**	**298 544**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-22 930	-19 286	0	0
Sum	**-22 930**	**-19 286**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**1 288 401**	**581 564**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	569 227	1 002 443
Avdrag langsiktig lån	-498 790	-295 605
B. Årets endring i disponible midler	**70 437**	**706 838**
C. Disponible midler 31.12	**1 358 839**	**1 288 401**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	105 480	91 955
1749 Forskuddsbetalte kostnader	51 011	48 490
Sum	**156 491**	**140 445**

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 14 - LÅN

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	**94927036015**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	7.89 %
Beregnet innfridd:	30.05.2050
Opprinnelig lånebeløp:	7 700 000
Lånesaldo 01.01:	4 343 428
Avdrag i perioden:	498 790
Lånesaldo 31.12:	**3 844 639**
Saldo 5 år frem i tid:	3 160 726

LÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927036015	1	350 897	350 897
	1	319 567	319 567
	1	222 444	222 444
	3	219 311	657 933
	2	206 779	413 558
	6	203 646	1 221 876
	2	175 448	350 896
	1	166 049	166 049
	1	156 650	156 650
	1	-2 849	-2 849
	1	-3 367	-3 367
	1	-3 729	-3 729
	1	-5 283	-5 283

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sandakerveien 20.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sandakerveien 20

Styreleder	Erling Aarsæther (sign.)	07.05.2025
Styremedlem	Julie Holter Heggdal (sign.)	07.05.2025
Styremedlem	Arild Olaf Arnesen (sign.)	07.05.2025

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i Sameiet Sandakerveien 20

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Sandakerveien 20** sitt årsregnskap som viser et **overskudd** på **NOK 569 227.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 13 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID: e9cd80a9-791d-49dd-946f-219350b309f2

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betrygg ende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Aurland, 8.mai 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: e9cd80a9-791d-49dd-946f-219350b309f2

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

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

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



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

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

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

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

Wolters Kluwer

Document ID: e9cd80a9-791d-49dd-946f-219350b309f2

2025-05-08 20:19:34 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - 81b916a6-e7b6-4202-b79e-e46d52faf529

Document ID: e9cd80a9-791d-49dd-946f-219350b309f2

Apple:



Android:



PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sandakerveien 20 torsdag 22.05.2025 kl. 17:00 - Digitalt.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Sandakerveien 20

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Solveig Nielsen (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 12 seksjonseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 12 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Solveig Nielsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Geir Kamsvåg og Camilla Perona Fjeldstad valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styrehonoraret ble sist gang oppjustert til 120 000 i 2023, for arbeidet i styreperioden 2022-23, og har stått uendret siden. Lønnsoppgjørene i 2023 og 2024 utgjør ca 8,8 %.

Vedtak:
Styret honoreres med kr 130 000,-

4. Orientering om aktuelle saker

4.1 Naborom

Sameiet Sandakerveien 20 vil gå over til å benytte Naborom som kommunikasjonskanal. Vårt Naborom finner dere her: https://sameiet-sandakerveien-20.naborom.no/

Hva betyr det for deg som andelseier og beboer?
Styret vil gjennom Naborom blant annet publisere nyheter og viktige kunngjøringer. Laster du i tillegg ned appen Naborom, vil du få varsel ved hver oppdatering. På Naborom vil du også finne nyttig informasjon for deg som beboer, og få anledning til enkelt å ta kontakt med nøkkelpersoner i boligselskapet.

Hva må du gjøre for å komme i gang?
Besøk hjemmesiden eller last ned appen. Første gangen du skal logge inn, må du be om å få tilsendt en engangskode. Denne får du tilsendt per e-post. Dersom du får beskjed om at din e-postadresse ikke finnes, er det fordi vi trenger oppdatert kontaktinformasjon om deg. Ta kontakt med Naborom på kontakt@naborom.no og inkluder hvem du er, hvilket boligselskap du tilhører og e-postadressen du ønsker registrert på deg.

Er du leietaker?
Da må eieren av boligen først logge seg inn, for deretter å registrere deg som leietaker. Eier kan finne guide som beskriver hvordan dette gjøres på Naborom.no.

Kom i gang! Last ned appen ved å skanne vedlagte QR-koder.

Vedtak:
Årsmøtet er orientert

4.2 Om vedlikehold

Kort orientering om aktuelle saker og utfordringer.

Vedtak:
Årsmøtet er orientert

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Arild Arnesen (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Julie Holter Heggdal

Vedtak:
Arild Arnesen ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Marius Floberghagen (er villig til gjenvalg)
Simon André Røed (har flyttet ut)

Vedtak:
Marius Floberghagen ble valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17:30

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Erling Aarsæther, 1 år igjen
- Styremedlem: Arild Olaf Arnesen for 2 år
- Styremedlem: Julie Holter Heggedal, 1 år igjen
- Varamedlem: Marius Floberghagen for 1 år

Styreleder, Erling Aarsæther
Styremedlem, Arild Olaf Arnesen

Styremedlem, Julie Holter Heggdal
2. varamedlem, Simon André Røed
Varamedlem, Marius Floberghagen

Protokoll for Sameiet Sandakerveien 20

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Solveig Nielsen (sign.)	22.05.2025
Protokollvitne	Camilla perona Fjeldstad (sign.)	22.05.2025
Protokollvitne	Geir Kamsvåg (sign.)	23.05.2025

VEDTEKTER
FOR SAMEIET SANDAKERVEIEN 20

Vedtatt i årsmøte
den 24.05.2023
Sist revidert 15.05.24
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN, OPPRETTELSE OG ORGANISERING

Sameiets navn er Sameiet Sandakerveien 20 og har gårdsnummer 225 og bruksnummer 235 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25.10.2011, og har Org. Nr. 898 541 592.

Sameiet består av 31 boligseksjoner. Fem av boligseksjonene har hybelleiligheter, slik at sameiet har totalt 36 boenheter ifølge matrikkelen.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjonering eller reseksjonering omfattes av bruksenhetene som seksjonens tinglyste tilleggsdeler, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Ved overdragelser av seksjoner skal totalrestanse inklusive renter og omkostninger være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

Ved utleie skal seksjonseier/utleier informere styret i forkant med til og fra dato og oppgi leietakernes fulle navn, fødselsdato og kontaktinformasjon. Leieforholdet skal registreres hos forretningsfører. Seksjonseier/utleier belastes ekspedisjonsgebyr for registeringen.

Kortidsutleie av boenheter i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet og seksjonerte tilleggsdeler, samt eventuelle fellesarealer hvor vedkommende har en midlertidig eksklusiv bruksrett. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne, leietakere og andre bruksberettigede plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere eller andre eksplosive, brennbare eller giftige materialer i kjeller eller bodområder.

2.5. Parkeringsplasser i garasjekjeller

2.5.1 Generelt

Sameiet har 19 parkeringsplasser i en garasjekjeller, med innkjøring via nedkjørsel med eget snøsmelteanlegg og bilheis. Parkeringsplassen er merket med en stripe i gulvet som angir grense mot naboplass eller tilstøtende fellesareal.

Parkeringsplass nummer 10 skal brukes på en slik måte at detikke er til hinder for bruk av sekundær rømningsvei fra garasjekjeller, se vedlegg 1.

Parkeringsplasser som disponeres av seksjonseiere skal være seksjonert som tilleggsareal. En eierseksjon kan eie inntil to parkeringsplasser. Ved internt salg av parkeringsplass skal plassen reseksjoneres til riktig seksjon.

Parkeringsplasser hvor bruksretten er ervervet av eksterne reguleres som midlertidig eksklusiv bruksrett til en nærmere angitt parkeringsplass i sameiets fellesareal. Midlertidig eksklusiv bruksrett er tidsbegrenset og utløper 01.01.2048.

Utleie av parkeringsplass er tillatt. Ved utleie skal seksjonseier/utleier informere styret i forkant med til og fra dato og oppgi leietakernes fulle navn, fødselsdato og kontaktinformasjon.

Seksjonseier/utleier skal forsikre seg om at leietaker har tilstrekkelig opplæring i trygg betjening av sameiets bilheis før leieforholdet starter.

Tilfeldig utlån av parkeringsplass er ikke tillatt.

Seksjonseier/bruksrettseier/leietaker kan holdes ansvarlig ved skade som inntreffer. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av vedkommendes husstand eller personer som rettighetshaver har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin parkeringsplass til.

For å dekke garasjeanleggets forholdsmessige del av driftskostnadene i sameiet skal det betales månedlige felleskostnader. Felleskostnadene fastsettes ut fra sameiets kostnader til drift av parkeringsanlegget, korrigert utfra nyttehensynet, og fordeles likt mellom de som innehar disposisjonsrett til parkeringsplass.

2.5.2 Særregler for midlertidig eksklusiv bruksrett til parkeringsplasser i fellesareal

Forretningsfører fører oversikt over de som erverver plasser med midlertidig eksklusiv bruksrett. Midlertidig eksklusiv bruksrett er tidsbegrenset til 01.01.2048.

Ingen eksterne kan disponere mer enn en parkeringsplass i sameiets garasje.

Ved utløpet av tidsbegrensningen plikter den bruksberettigede å utlyse plassen for salg til seksjonseierne og Sameiet og selge til høyeste bud.
Ved omsetning av midlertidig eksklusiv bruksrett før utløpet av denne, har seksjonseiere og Sameiet forkjøpsrett.

Forretningsfører gjennomfører årlig avregning av felleskostnader for garasjeanlegget i lys av faktiske kostnader. Ved ekstraordinært vedlikehold kan det i tillegg foretas kapitalinnkreving. Ved større vedlikehold settes den forholdsmessige andel til 5%.

I tillegg til ordinære felleskostnader for drift av garasjen, skal plasser med midlertidig bruksrett ervervet av eksterne dekke 0,5% av sameiets forretningsførerhonorar og forsikringspolise.

De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har enerett til å bruke.

Ved gjentatte brudd på Sameiets vedtekter eller ordensregler kan sameiet kreve fravikelse av ekstern midlertidig eksklusiv bruksrett jf. Tvangsfullbyrdelsesloven kap 13.

2.5.3. Forkjøpsrett knyttet til midlertidig eksklusiv bruksrett til parkering

Seksjonseiere i sameiet har forkjøpsrett til den eksklusive midlertidige bruksretten til parkeringsplasser. Det er sameiet som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende innen tjue dager fra sameiet får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår.

Styret skal sørge for at seksjonseierne varsles skriftlig om de meldinger styret har fått om eierskifte av midlertidig eksklusiv bruksrett til parkering. Styret fastsetter frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor sameiet. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

2.5.4. Bestemmelser om lading av elbiler

Det er forbudt å lade elbiler i garasjen ved bruk av vanlig stikkontakt (Schuko).

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Ladepunktet skal være tilpasset sameiets lastbalanserte ladesystem og installeres ved bruk av sameiets avtale.

De som har bruksrett til parkeringsplass dekker selv kostnad for installering av elbilladere. Elbilladere skal ha egen måler for faktisk forbruk, som avleses årlig innen 15. Januar av det sittende styret. Forretningsfører vil fakturere eier av parkeringsplass for strømforbruk, baser på en gjennomsnittsberegning av strømpris for de siste 12 måneder iht. faktura. I tillegg faktureres utgifter for årlig elkontroll av ladestasjonen.

2.6. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Beboere med nedsatt funksjonsevne som disponerer en parkeringsplass, har krav på å få bytte denne midlertidig med P-plass nr. 5 og gis samtidig eksklusiv bruksrett til det

tilstøtende fellesarealet. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle, selv om plassen er tinglyst som tilleggsdel til en eierseksjon.

2.7. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

2.8. Kameraovervåking

2.8.1 Formål

Formålet med kameraovervåkingen er å forebygge kriminalitet, beskytte eiendom, sikre beboernes og besøkendes trygghet, samt å dokumentere hendelser for oppklaring av eventuelle straffbare forhold.

Kameraovervåkningen skal utføres i henhold til gjeldende lovverk, inkludert personopplysningsloven og eventuelle andre relevante lover og forskrifter. Overvåkningen skal ikke krenkes individers rett til privatliv uten at det foreligger et saklig og proporsjonalt behov. Sameiet skal rutinemessig vurdere og balansere sikkerhetsbehov mot personvernhensyn.

2.8.2 Omfang og plassering av kameraer

Kameraene skal kun plasseres på steder der det anses nødvendig for å oppnå formålet med overvåkningen. Dette kan inkludere fellesområder som inngangspartier, bodområdene, parkeringsområder, og andre områder hvor sikkerhet kan være et særlig anliggende. Det skal ikke foretas overvåkning av områder der personer kan forvente et høyt nivå som privatliv, som for eksempel private boliger. Overvåkningen skal avgrenses til Sameiets eiendom og bygningsmasse. Plassering av kameraer skal være klart merket med skilting som informerer om overvåkning.

2.8.3 Lagring og tiltak i opptak

Opptakene skal lagres på en sikker måte som beskytter mot uautorisert tilgang og manipulasjon. Opptakene skal ikke lagres lenger enn 30 dager, med mindre annet er nødvendig for en pågående etterforskning. Tilgang til opptakene skal begrenses til autoriserte personer som har et legitimt behov for å se dem i forbindelse med formålet med overvåkningen.

2.8.4 Ansvar og håndtering av forespørsler

Det skal utpekes en person i styret som ansvarlig person for kameraovervåkningssystemet, som skal håndtere forespørsler og klager relatert til overvåkningen. Individer har rett til innsyn i opptak der de selv er identifiserbare, i henhold til gjeldende lovverk.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Det tilstrebes å gi seksjonseierne minst en måneds varsel ved endring av akontobeløp.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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) innvendige flater på balkong eller lignende.

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.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Det er ikke tillatt å lage hull, eller å henge opp gjenstander ved å lage hull i bygningens klimaskall / murpussen uten godkjenning fra styret.

Vedlikeholdsplikten omfatter fullt ut eventuelle tilbygg eller konstruksjoner som er oppført av seksjonseier etter godkjenning av sameiet ved årsmøtet. Som for eksempel pergola i tilknytning til terrasse i underetasje.

Under vedlikehold skal det treffes tiltak for å sikre at funksjonaliteten til sameiets røykvarslere og sprinkleranlegg ikke svekkes. Ved maling av taket skal sprinklere ikke

males. For boliger med skjulte sprinklere er det heller ikke tillatt å male dekslene til anlegget (kun fabrikkmalte deksler er tillatt). Luftespalte mellom deksel og himling skal opprettholdes i henhold til FDV.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Ved utleie har lov om husleieavtaler er seksjonseier/utleier ansvarlig for nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende jf. husleieloven § 5-3.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og seksjonseier er erstatningsansvarlig for skaden jf esl §34, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Ventilasjonssystem

Det er ikke tillatt å montere mekaniske kjøkkenvifter eller andre vifter tilknyttet ventilasjonsanlegget, eller på annen måte å stenge eller modifisere ventiler. Sameiet har et felles balansert ventilasjonsanlegg, og kun ventiler og kjøkkenhetter tilpasset dette kan benyttes.

Alle endringer/utskifting av ventiler og kjøkkenhette skal først godkjennes av styret. Luftmengdene etter forskriftskrav og innregulering av anlegget er:

- Grunnventilasjon kjøkkenhette: 36 m3/t
- Forsert luftmengde kjøkkenhette: Minimum 108 m3/t
- Grunnventilasjon bad: 54 m3/t
- Forsert ventilasjon bad (fuktstyrt): 108 m3/t

5.3. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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. 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 felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.4. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsmelding
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

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

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)

h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle/berørte 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.

e) endring av tinglyst sameiebrøk og fordeling av felleskostnader

f) innskrenkninger i seksjonseiernes råderett

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. 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.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og inntil to varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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.

8.6. Inhabilitet

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.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbygger eller entreprenør dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styreleder og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet har med vanlig flertall besluttet at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er 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, samt eksterne med midlertidig eksklusiv bruksrett til garasje, og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader.

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedlegg 1


FELLESAREAL ØREMERKET FOR
HC UTVIDELSE AV PARKERINGSPLASS
SANDAKERVEIEN 20 G-L
SEKSJONERINGSPLAN
KJELLER, 1:100
22/09/2022
MALARCHITECTURE AS
REVISJON (28.03.2023)
FELLESAREAL
FELLES
parkeringsruter 19 plasser

Husordensregler for Sameiet Sandakerveien 20

Generelt

1. Husordensregler supplerer vedtektene og har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og opprettholde og sikre et godt naboskap i sameiet. Godt naboskap fordrer både toleranse og hensynsfullhet hos den enkelte beboer.

2. Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at disse blir gjort kjent og overholdt av husstanden, besøkende og eventuelle leietakere, slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.

Nattero mv.

3. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være ro i tidsrommet 23:00 - 07:00 på virkedager, ellers i tidsrommet 23:00 - 09:00.

4. Støyende arbeid bør varsles og må kun finne sted i tidsrommet 07:00 – 21:00 hverdager og 10:00 – 18:00 lørdag. Søndag skal støyende arbeid ikke finne sted.

5. Fester skal varsles andre beboere på forhånd. Vis hensyn, hold lydnivået nede og vinduer lukket.

Grilling

6. Grilling på balkonger/felles terrasse er kun tillatt ved bruk av gass eller elektrisk grill. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholder(e) i bod eller kjeller.

7. Ta hensyn til naboer og omkringliggende, og unngå sjenerende matlukt og røyk.

Røyking

8. Det er ikke tillatt å røyke innendørs i fellesarealene, eller foran utgangsdører. Ved røyking på felles terrasse skal det benyttes lukket askebeger. Ved røyking på balkong eller svalgang oppfordres det til bruk av lukket askebeger.

Fellesareal

9. Felles inngangsdør og dør til felles terrasse skal alltid holdes låst. Slipp ikke uvedkommende inn i bygget.

10. Vinduer og dører i oppgangen / svalgangen må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst.

11. Oppbevaring eller midlertidig plassering av løsøre i fellesarealer og rømningssoner herunder; heissluser, trappeløp, svalganger og korridorer er ikke tillatt.

12. Sykler og barnevogner skal settes på anvist plass, eller oppbevares i bod tilsv.

Garasje

13. Seksjonseiernes/bruksberettigedes avmerkete parkeringsplass skal benyttes til oppstillingsplass for seksjonseiernes kjøretøyer og rekvisita. Lagring av potensielt brennbare gjenstander som f.eks. terrassemøbler, pappkasser osv. er ikke tillatt.

14. Fellesarealet, utenfor de avmerkete parkeringsplassene, skal ikke brukes til lagring av private eiendeler.

15. Det er forbudt å lade el-biler på vanlig stikkontakt.

16. Det er ikke tillatt å benytte piggdekk i garasjekjelleren.

Annen parkering

17. Beboere, gjester og besøkende kan parkere på offentlig gateparkering mot å betale avgift.

18. Sameiet disponerer en plass som primært er tiltenkt håndverkere på dagtid, som også kan benyttes av beboere / deres gjester for korttidsparkering. Det er ikke tillatt å parkere foran uttak for slukkevann.

Orden, renhold og renovasjon

19. Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og øvrig fellesareal er forbudt. (Dette gjelder også sneiper og snus).

20. Alle beboere bes bidra til å fjerne søppel og rusk på fortau og fellesområder når det observeres.

21. Avfall eller avfallsposer skal ikke settes utenfor seksjonseiers inngangsdør eller på fellesareal ute/inne.

22. Det henstilles til kildesortering. Alt husholdningsavfall (matavfall, plast og restavfall) skal i egne avfallscontainere, mens flatpakket papp og papir legges i egne returcontainere.

23. For annet avfall eller store volum benyttes returordninger ved Bentsehjørnet minigjenbruksstasjon. Glassretur finnes også bak Rema 1000 og ved Deli de Luca.

Dyrehold

24. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Det er båndtvang i fellesareal.

Brudd på husordensreglene

25. Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.

26. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Ved alvorlige brudd på husordensreglene eller utagerende støy hvor beboer ikke retter seg etter henstilling om å vise hensyn bør politiet kontaktes direkte og styret informeres skriftlig. Styret har også myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

Revidert på årsmøtet 09.11.2022

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III · 41 72 00

KOPI

Oslo, den

19. desember 1962.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Sandakerveien 2o

Journalnr.
52/364 HF

Arbeidets art
Industribygning

Avsluttende synsforretning
3o/7-62

Bygningens art

Byggherre
Hallan & Co., Malmøgt. 7, Oslo.

Byggemelder
Arkitekt S. Bakstad, ~~xxxxxxxxxxxxx~~ Fr. Hansens pl. 2, Oslo.

Ansvarshavende
Ingeniør Kristian Debli, Klingenberggt. 7, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Forbehold: ~~som~~ angitt i den avgitte tinglyste erklæring samt forbehold om at de store åpningene i tilflukterommet må støpes igjen når det inntrer luftverntilstand.

K R

Bygningsinspektør

Kaare Regbo

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

3000 10-60 K. A. –

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Union Consult BA8 Rådgivende Ingeniører AS
Ryensvingen 1
0680 OSLO

Dato: 28.07.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200713048-106 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouédraogo	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 20 G-L	Eiendom:	225/235
Tiltakshaver:	Arcus Construction AS	Adresse:	Sandakerveien 20 G, 0473 OSLO
Søker:	Union Consult BA8 Rådgivende Ingeniører AS	Adresse:	Ryensvingen 1, 0680 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring, ombygging til leiligheter.

FERDIGATTEST - SANDAKERVEIEN 20 G-L

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

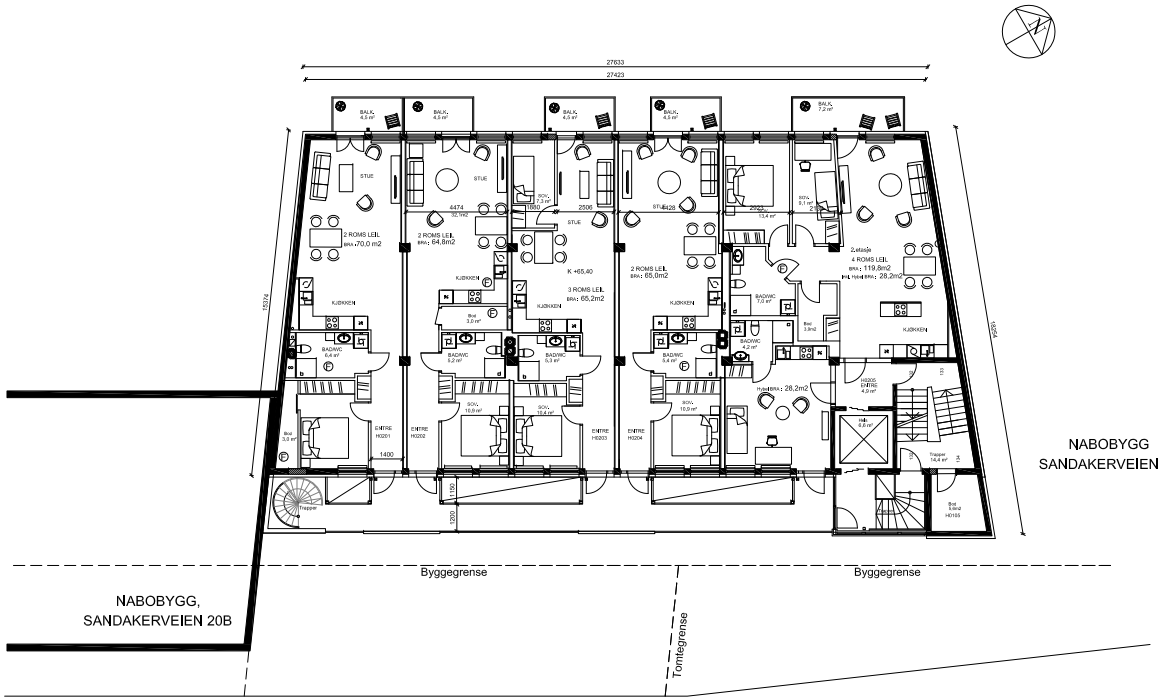
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



PLAN 2. ETASJE

G	Skisse endring	THG	28.06.2012	THG
F	Bod og badeinventar	THG	17.11.2010	THG
E	Revidert tegning	THG	06.10.2010	THG
D	Ansøkning om dispensasjoner fra vedtatte reguleringsbestemmelser og rammetillatelse	THG	09.07.2010	THG
C	Endr. bader + Byttet tilbygg	KH	27.06.2008	KCT
B	Endr. Antall + Sykkelpark.	HSF	05.06.2008	KCT
A	Fjerner rammetegning og forhage.	HSF	02.04.2008	KCT
Rev.	Tekst	Tegn.	Dato	Kontr.

Tiltakshaver:
Arcus Construction AS
Sandakerveien 20
0473 Oslo
Organisasjonsnr: 994 991 022

Firma tilg prosjekterende:
THG Arkitekter

Ansvarlig foretak/firma for prosjekterings:
Rett Rådgivende Ingeniører
Kongens gate 15
0153 Oslo

Rev.

Prosjekt: Sandakerveien 20
Ombygning / Rehabilitering

2.etasje

09.07.2010 1:100 05-20
dato. mål rev.

tegn. OKF

Tlf: +4767 83 2000

THG ARKITEKTER
FAKSFEN 9 • 0581 BRYNJAN • TLF: +354 5451600
MOB: +345 5451616 thg@thg.is www.thg.is



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

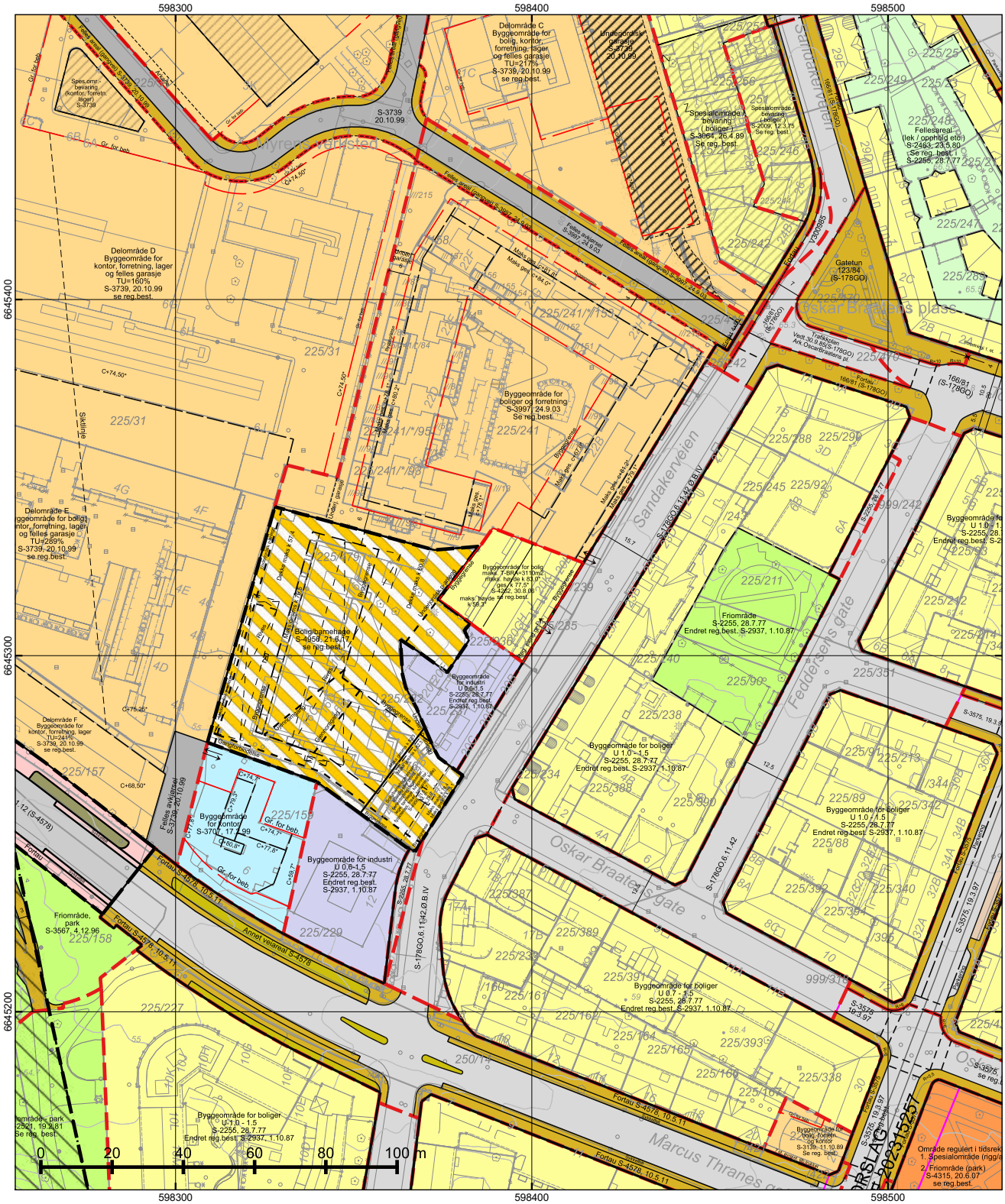
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 150314/ 86522994
Deres ref.:
Adresse: Sandakerveien 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/235

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

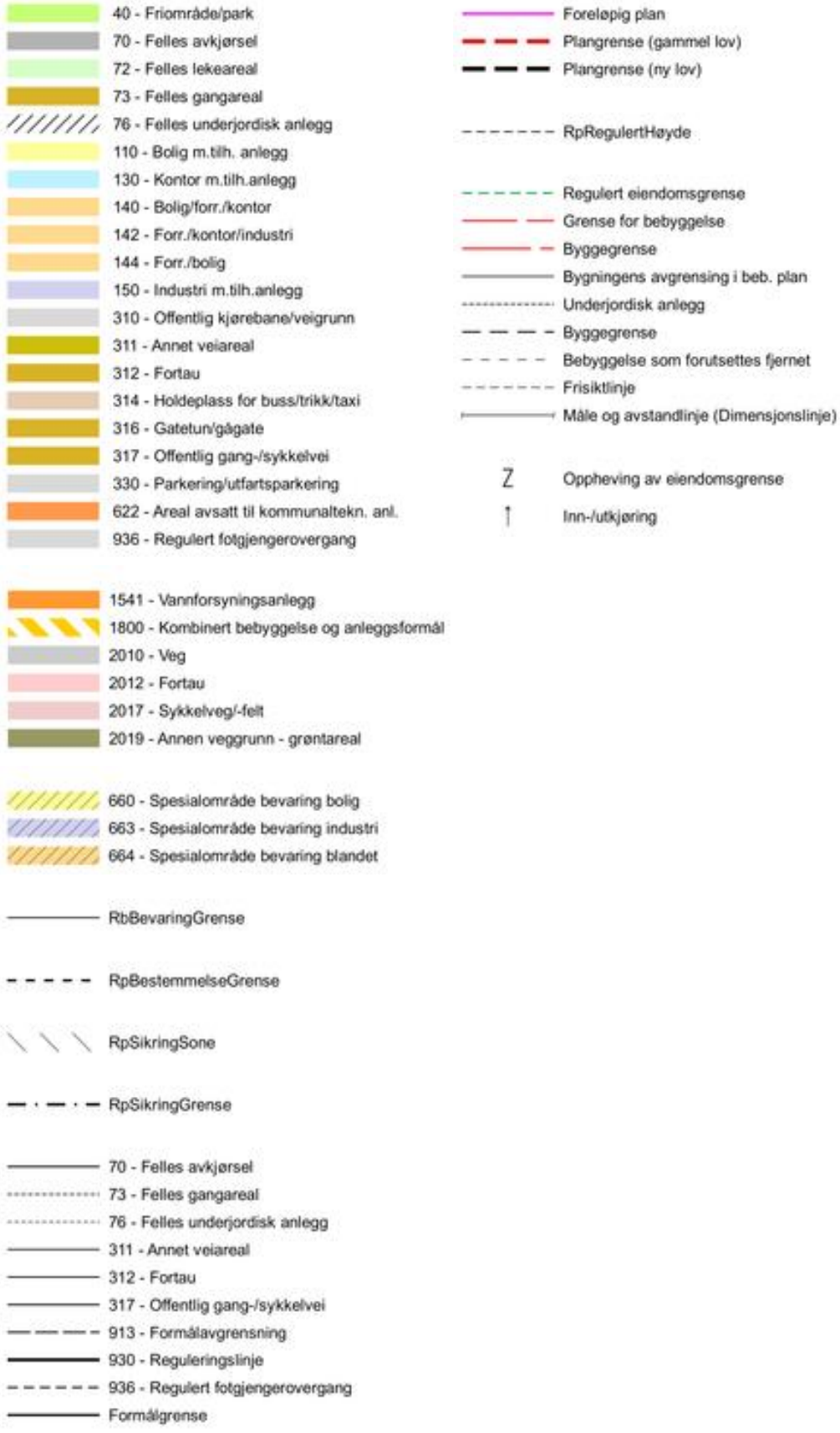
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

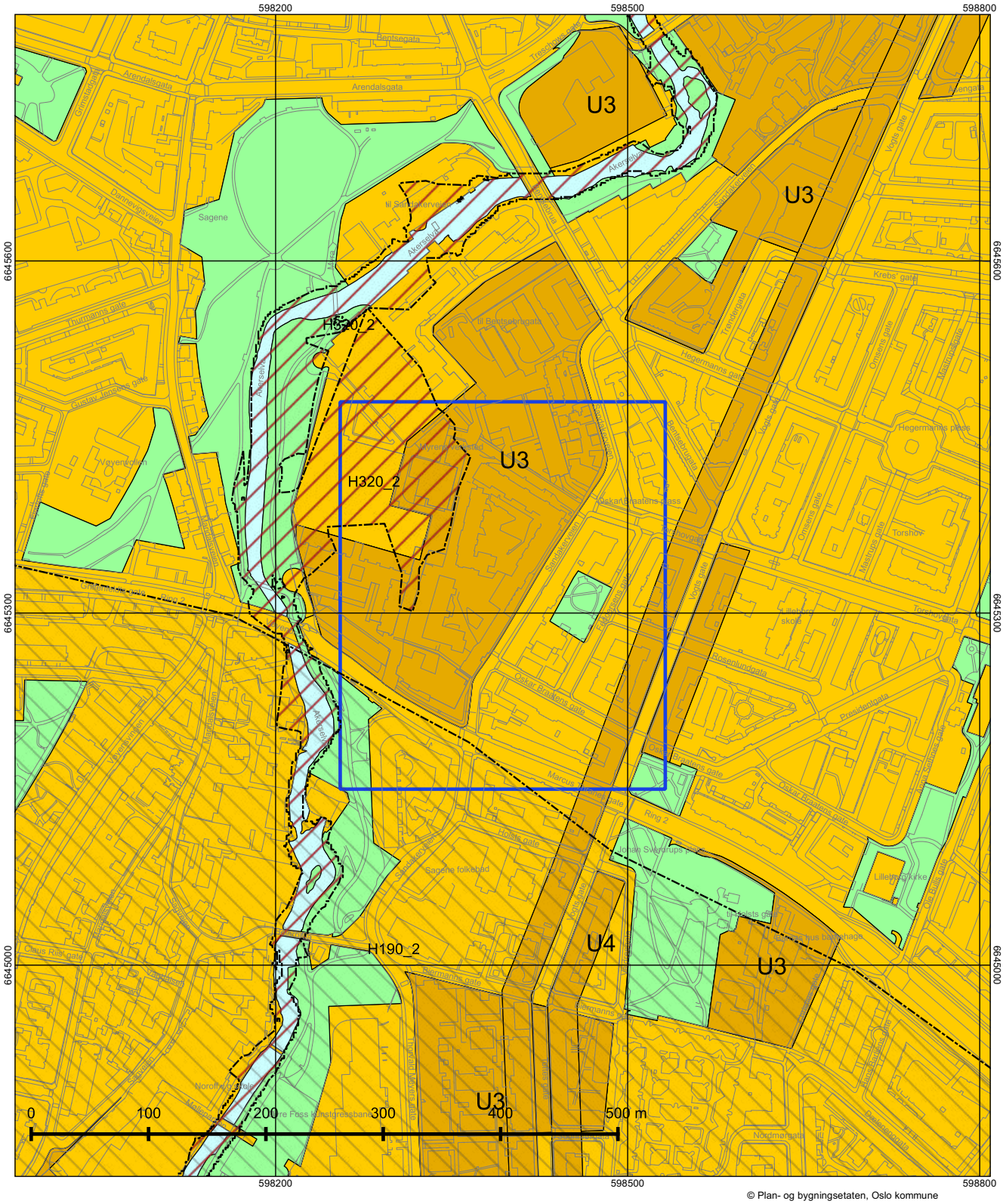
PlottID/Best.nr: 150314/ 86522994
Deres ref.:
Adresse: Sandakerveien 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/235

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150314/86522994
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

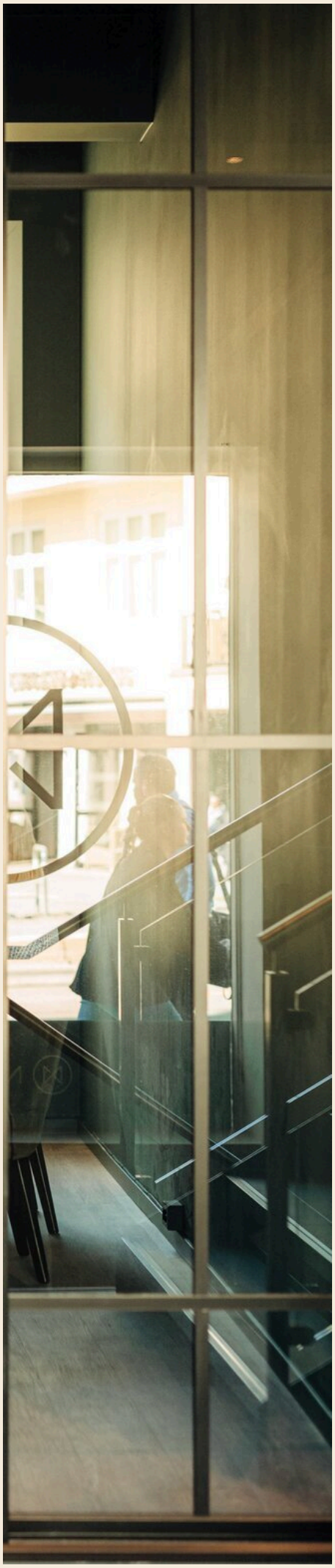


Velkommen til

Nordvik Torshov

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.

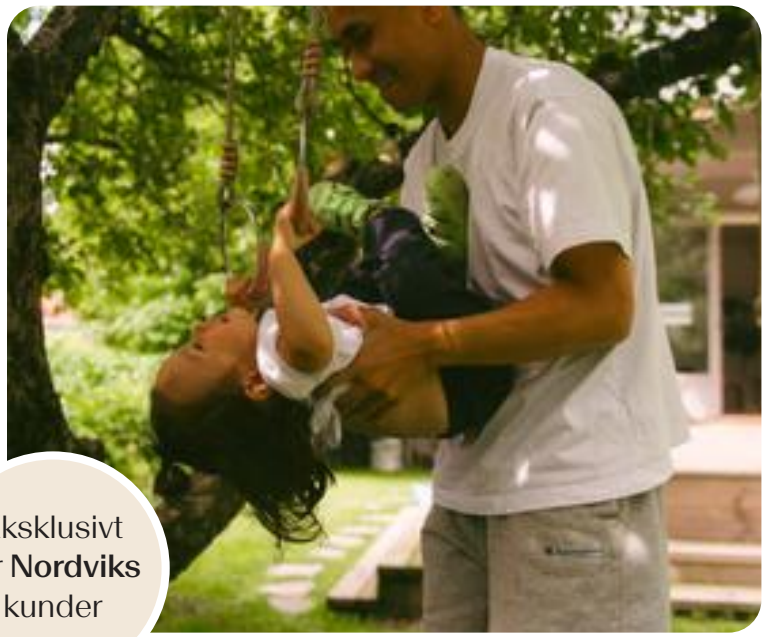


Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
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: **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.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0342/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sandakerveien 20L 0473 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 235, snr 9 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Marte Natland Johansen
Eiendomsmeglerfullmektig
Sagene Eiendomsmegling AS
m.johansen@nordvikbolig.no
400 56 260

Joachim Lindhjem
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Sagene Eiendomsmegling AS
j.lindhjem@nordvikbolig.no
941 58 144

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