

Sandakerveien 10K



Velkommen til

Sandakerveien 10K



Salgsoppgaven produsert 29. mars 2025

Sagene - Torshov

Lys og gjennomgående 3-roms med god standard | VV og fyring inkl.| Ettertraktet område | Ingen forkjøp | Oppgradert 2021

Prisantydning	4 850 000,-
Fellesgjeld	260 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	5 111 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 259,-
BRA-i	48 kvm
Totalt BRA	54 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1936

Megler	Vetle Høystad Rødje
Telefon	455 10 256
E-post	v.rodje@nordvikbolig.no

Megler 2	Samy Sebastian Khadra
Telefon	958 20 110
E-post	s.khadra@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Vetle Rødje v/ Nordvik Eiendomsmegling har gleden av å presentere Sandakerveien 10K!

Sandakerveien 10K byr på en hjemmekoselig og lys 3-roms leilighet med en svært sentral beliggenhet. Den har en smart planløsning med gode møbleringsmuligheter i oppholdsrommene, samt en praktisk innvendig bod. Felleskostnadene inkluderer varmtvann, fyring, TV og internett, noe som bidrar til en forutsigbar økonomi. Med gangavstand til alt, et godt kollektivtilbud og flere grønne parker i nærheten, er dette et ideelt sted å bo. Her bor du med akerselva som nærmeste nabo.

- Fjernvarme inkl.
- "Alt" inkl. i felleskost.
- Tre boder
- Ingen dok.avgift
- Veldrevet borettslag
- Populær beliggenhet
- Oppgradert i 2021
- Fiskebens parkett
- Akerselva som nærmeste nabo

Arealer og innhold

BRA-i:	48 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	54 kvm

Beskrivelse

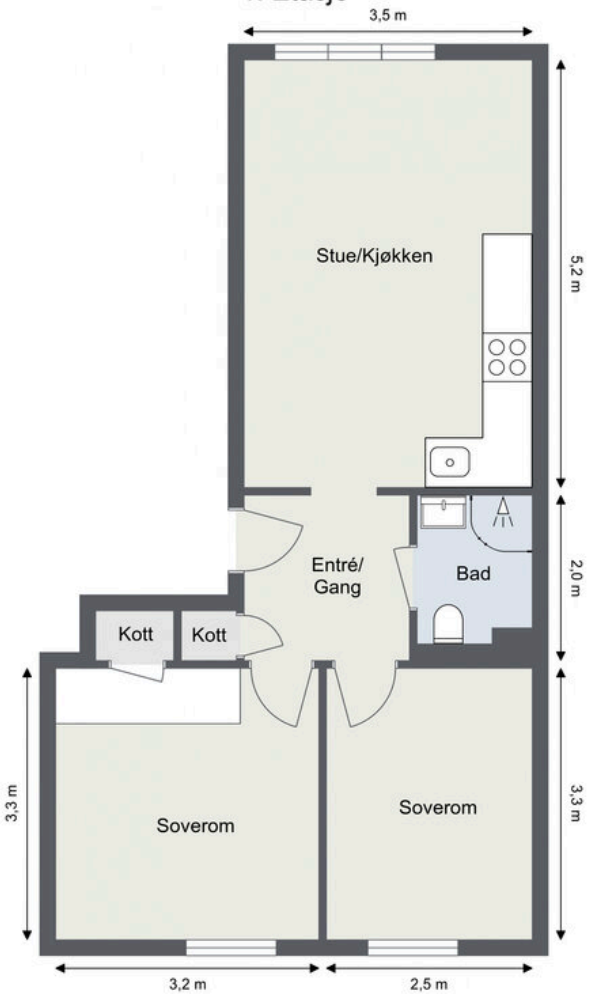
1. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré/gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Kott, Kott 2, Stue/kjøkken
Total BRA: 48 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod 1, Kjellerbod 2
Total BRA: 3 kvm.

7. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftbod
Total BRA: 3 kvm.

Sandakerveien 10 K, 0473 OSLO

1. Etasje






MATISSE


PEACE
SAMSUNG


Russell
Hobbs


















VEGANSK
HANDSÅPE



Informasjon

Sandakerveien 10K

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0048/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Sandakerveien 10K, 0473 OSLO
Gnr 225, bnr 227 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 53 i Møllebakken Borettslag, org.nr. 983816223

Selger
Van Bich Le

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)
260 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 110 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 111 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 120 650,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1936

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 48 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 54 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré/gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Kott, Kott 2, Stue/kjøkken
Total BRA: 48 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod 1, Kjellerbod 2
Total BRA: 3 kvm.

7. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftbod
Total BRA: 3 kvm.

Innhold

1. Etasje: Entré/gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Kott, Kott 2, Stue/kjøkken
Loft: Bod
Kjeller: Bod 1, bod 2

Standard

UTVENDIG
Boligblokk med valmtak. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade med malte pussede flater. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert til antatt faste masser.

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM
Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 15 mm.
Det er plastsluk og banemembran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er sentralanlegg for varmt vann. Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme. Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer. Sikringsskap med automatsikringer. Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.
Følgende forhold er kommentert med TG2:
UTVENDIG
Vinduer
Bygningen har malte trevinduer med 2-3 lags glass. Årstall: 1984 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Dører
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er påvist noen sår/hakk i dørblad.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Tiltak kan påregnes.

INNVENDIG
1. ETASJE > BAD
Overflater Gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 15 mm.
Årstall: 2011 Kilde: Info fra sameie/borettslag
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.
Konsekvens/tiltak
• Fliser må skiftes.
Våtrommet fungerer med avvik i fallforhold.

Sanitærutstyr og innredning
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett med innebygd sisterne er fra 2021. Dusjkabinett er fra 2021.
Årstall: 2011 Kilde: Info fra sameie/borettslag Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist riss i servant.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ventilasjon
Det er naturlig ventilering.
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN
Avtrekk
Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l
Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Vannbåren varme
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme. Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg
Sikringsskap med automatsikringer.
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Parkering

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Christiania Rørleggerbedrift Vest AS. Arbeidet ble utført fra 20.01.21-14.05.21 hvor det ble utbedret fuktproblemer i sisterne og installert dusjkabinett. Firmaet gjorde også alt vann- og rørrelatert arbeid i forbindelse med flytting av kjøkken og oppsett av det nye kjøkkenet i samme periode.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei
Eventuell kommentar: Bad ble totalrenovert i 2011 i forbindelse med at borettslaget byttet ut soilrør og jeg antar at styret sitter
på dokumentasjon på dette.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff elektriker AS. Det foreligger en sluttrapport og risikovurdering etter utført arbeid fra elektrikerfirma. Arbeidet ble utført våren 2021 og bestod av demontering av all el tilknyttet originalt kjøkken (nå soverom 2) og oppsett av alt el til det nye kjøkkenet (nå i stue), i tillegg til demontering av gamle stikkontakter og installering av nye.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Høsten 2020.

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: Christiania Rørleggerbedrift Vest AS. Arbeidet var i forbindelse med flytting og oppsett av kjøkken til stue. I 2011 ble bad renovert og soilrør byttet i borettslagets regi.

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: Jeg flyttet kjøkkenet til stuen.

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: I forbindelse med kjøpet mitt av boligen i 2020, fremkom det en skjult skaderapport av boligen i etterkant av kjøpet som medførte at jeg iverksatte tiltak for å utbedre feilene i skaderapporten. Dette inkluderte å rive ned det pre-eksisterende gulvet ned til dens fundament, avrettet gulv og la et helt nytt og tett gulv med 1-stavs eikeparkett i fiskebensmønster, i tillegg til utbedring av fuktproblemer på bad. Firmaene som utførte disse arbeidene var Christiania
Rørleggerbedrift Vest AS, Betongform AS og Senior Snekker Garcia.
Dokumentasjon foreligger for alt arbeid. Alle overflater ble også helsparklet og malt av faglært og kjøkkenet ble montert av fagperson

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv: Det var fuktproblemer lokalisert i sisterne fra før jeg kjøpte boligen og dette ble utbedret av meg ved bruk av fagpersoner vinteren/våren 2021.
Dokumentasjon fra opprinnelig skaderapport og utbedringsarbeid foreligger.

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.
- Ja
Beskriv: Skaderapport for eier før meg beskrev utfordringer med skadedyr som skjeggkre, sølvkre på badet og brun pelsbille.
Dette ble utbedret av meg ved å rive ned pre-eksisterende gulv og lagt nytt, tett gulv, i tillegg til forebyggende saneringstiltak mot skjeggkre utført av Anticimex Mars 2021. Ingen skadedyr har vært observert i boligen under min eietid. I kjeller ser jeg at det tidligere har blitt iverksatt tiltak mot rotter, men dette var før min tid og jeg vet ikke detaljene mot dette og det har ikke vært et problem som jeg kjenner til i min eiertid.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport fra Mars 2019 av Anticimex, utført av takstmann Erik Linge hvor det fremkommer fuktproblemer i sisterne på bad og skadedyr som skjeggkre, sølvkre på bad og brun pelsbille. Dette ble utbedret av meg i 2021.

Tilleggsinformasjon:
Selger gjør ikke ny utvask etter salget.

Bygningssakkyndig

Olav Ramstad

Byggemåte

Boligblokk med valmtak. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade med malte pussede flater. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert til antatt faste masser.
Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.
Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Fjernvarme

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

Informasjon om strømforbruk

I følge selger:

I sommerhalvåret har det ligget på rundt 250-300 kr i snitt og på vinterhalvåret rundt 500 kr.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 259,- pr. mnd.

Inkluderer: Herav:

Felleskostnader 2.988,-

Dugnad 75,-

Lån 8398.71.81225 2.344,-

Tv/bredbånd 118,-

Kapitalkost. lån 1 HANBA1 734,-

Dekker blant annet:

Felles fyring/varmt tappevann (fjernvarme uten måler/avregning. Går etter brøk), internett (Nextgentel), felles bygningsforsikring, nedbetaling av fellesgjeld m.m.

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

Kommunale avgifter

Inkl. i felleskostnader

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 202 461,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 809 844,- 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

Inkl. i felleskostnader.

Borettslaget

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 260 000,- pr. 01.03.2025

Lån 1: * HANBA1-83987175926 A
Saldo: 8.134.404,-
Restløpetid: 11 år 1 md.
Terminer pr år: 4
Type rente: Flyt
Rente: 5,59%
Andelens saldo: 71.935,-. Kapitalkost 733,-

Lån 2: HANBA2-83987181225 A
Saldo: 25.973.254,-
Restløpetid: 8 år 4 md.
Terminer pr år: 4
Type rente: Flyt
Rente: 5,39%
Andelens saldo: 187.845,-. Kapitalkost 2 364,-

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesformue

Kr 88 105,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

I 2024 var det budsjettert med et overskudd på 3 523 780,-
Det foreligger ikke ferdig regnskap for 2024 og budsjett for 2025 pt.

Vedtekter og husordensregler

Følger vedlagt salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold så lenge det ikke er til sjenanse for beboere.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. SP5670107

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 653 kvm (Eiertomt)
Borettslagets tomt

Adkomst
Det vil bli skiltet ved annonsert felles 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 har en svært attraktiv beliggenhet midt mellom Grünerløkka og Torshov, med gangavstand til alt av kollektivtransport, butikker, kafeer, restauranter og utesteder. Grünerløkka er en av Oslos mest populære og levende bydeler, kjent for sitt pulserende uteliv, hyggelige gatekaféer, markeder og små nisjebutikker – som for eksempel kafeen FOMOTO, som ligger i samme bygg.

I nærområdet finner du flere dagligvarebutikker som Meny, Coop Mega og Rema 1000, og bare noen få minutter unna ligger noen av Løkkas mest kjente spisesteder. Hva med pizza på Villa Paradiso, spicy meksikansk på Tijuana, tapas på Delicatessen eller en skikkelig burger på Illegal Burger eller Munchies? For en lettere matbit er Joe & The Juice et godt alternativ.

Langs Akerselva finner du Vulkan – et moderne og pulserende område for kultur og næring, med blant annet Dansens Hus, Mathallen, BAR Vulkan, Smelteverket (Nord-Europas lengste bar), sportsbaren Pokalen og utestedet BLÅ. Her ligger også Høyskolen Kristiania, treningssenter og mange andre tilbud – alt innen kort gangavstand. Vulkan omtales gjerne som "den lille byen i byen".

For den som liker det gode bylivet, byr Grünerløkka på noe for enhver smak. Her finner du alt fra cocktailbarer som Aku Aku, Nedre Løkka og Rebell, til mer avslappede steder som Grünerløkka Brygghus og Schouskjelleren Mikrobryggeri. Kaffeentusiaster kan nyte en kopp hos Godt Brød, Kaffebrenneriet, Waynes Coffee – eller den verdenskjente Tim Wendelboe.

Området har også mange grønne lunger som Birkelunden, Olaf Ryes plass, Sofienbergparken, Kubaparken og Grünerhagen. Her kan du gå på marked, ha piknik, lese en bok i sola eller ta med deg barna til lek og aktiviteter. En søndagstur til BLÅ for nystekte vafler er heller ikke å forakte.

I tillegg finner du flere koselige serveringssteder i nærområdet, blant annet populære Grisen, Trikkestallen, Åpent Bakeri og Kaffebrenneriet. Både Trikkestallen og Grisen har flotte uteserveringer om sommeren. Rett rundt hjørnet ligger også Strøm-Larsen, en av Oslos mest anerkjente kjøttbutikker.

For den aktive er det flere treningssentre i området – som Myrens Sportssenter (med Klatreverket), SATS på Sagene, Kiellands Plass og Ringnes Park. Det finnes også sandvolleyballbaner, basketballbane og minigolf i Torshovparken, og fine turområder i Ila og Torshovdalen.

Alexander Kiellands plass ligger like ved, med et rikt tilbud av restauranter, kafeer og butikker. Her finner du også Kiellands Hus med vinmonopol, dagligvare, apotek og mer.

Med kort vei til Oslo sentrum, Blindern og BI i Nydalen, og nærhet til kollektivtilbud som tre trikkelinjer, to bussruter og Flybussekspressen, er beliggenheten både praktisk og sentral. Skibuss nr. 56 til Solemskogen stopper også like i nærheten.

Alt i alt får du her det beste fra to verdener – byliv og grønne omgivelser – i en leilighet med perfekt plassering.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1935. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er ikke samsvar mellom originale byggetegninger og dagens planløsing:
- Separat kjøkken er flyttet til stuen, soverom er etablert i stedet.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/227:
27.03.1936 - Dokumentnr: 402422 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

22.07.1937 - Dokumentnr: 404505 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

22.07.1937 - Dokumentnr: 404506 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

22.07.1937 - Dokumentnr: 404507 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

14.06.1950 - Dokumentnr: 408161 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

08.02.2002 - Dokumentnr: 8831 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Rettighetshaver Oslo kommune

24.06.2016 - Dokumentnr: 574666 - Bruksrett
Rettighetshaver: Sameiet Sandakerveien 10 B
Org.nr: 982 202 388
Bruks- og vedlikeholdsavtale for gårdsrom

29.10.1935 - Dokumentnr: 901120 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:225

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter.

Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring.

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper.

Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 35 770,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Nordvik Ekstra (Ordinær pris 5 900kr) kr. 0,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visning/overtakelse (Ordinær pris 3 900kr) kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 670,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 122 230,- 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 29. mars 2025

Ansvarlig megler

Anders Eggen Mogseth, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Kontorsjef
Tlf. 99402232

Megler

Vetle Høystad Rødje, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 45510256

Megler 2

Samy Sebastian Khadra, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95820110

Meglerforetaket

Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Vedlegg

Sandakerveien 10K

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Le, van Bich	9578-5997-4-859056	2025-03-04 12:31:23

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. mar. 2025

Oppdragsnummer
64-0048/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandakerveien 10K, 0473 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Van Bich Le

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. august 2020

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: 6378765
Forsikret i: If forsikring

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: Christiania Rørleggerbedrift Vest AS. Arbeidet ble utført fra 20.01.21-14.05.21 hvor det ble utbedret fuktproblemer i sisterne og installert dusjkabinett. Firmaet gjorde også alt vann- og rørrelatert arbeid i forbindelse med flytting av kjøkken og oppsett av det nye kjøkkenet i samme periode.

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

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

Eventuell kommentar: Bad ble totalrenovert i 2011 i forbindelse med at borettslaget byttet ut soilrør og jeg antar at styret sitter på dokumentasjon på dette.

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?

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff elektriker AS. Det foreligger en sluttrapport og risikovurdering etter utført arbeid fra elektrikerfirma. Arbeidet ble utført våren 2021 og bestod av demontering av all el tilknyttet originalt kjøkken (nå soverom 2) og oppsett av alt el til det nye kjøkkenet (nå i stue), i tillegg til demontering av gamle stikkontakter og installering av nye.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Høsten 2020.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Christiania Rørleggerbedrift Vest AS. Arbeidet var i forbindelse med flytting og oppsett av kjøkken til stue. I 2011 ble bad renovert og soilrør byttet i borettslagets regi.

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: Jeg flyttet kjøkkenet til stuen.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med kjøpet mitt av boligen i 2020, fremkom det en skjult skaderapport av boligen i etterkant av kjøpet som medførte at jeg iverksatte tiltak for å utbedre feilene i skaderapporten. Dette inkluderte å rive ned det pre-eksisterende gulvet ned til dens fundament, avrettet gulv og la et helt nytt og tett gulv med 1-stavs eikeparkett i fiskebensmønster, i tillegg til utbedring av fuktproblemer på bad. Firmaene som utførte disse arbeidene var Christiania Rørleggerbedrift Vest AS, Betongform AS og Senior Snekker Garcia. Dokumentasjon foreligger for alt arbeid. Alle overflater ble også helsparklet og malt av faglært og kjøkkenet ble montert av fagperson.

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det var fuktproblemer lokalisert i sisterne fra før jeg kjøpte boligen og dette ble utbedret av meg ved bruk av fagpersoner vinteren/våren 2021. Dokumentasjon fra opprinnelig skaderapport og utbedringsarbeid foreligger.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Skaderapport for eier før meg beskrev utfordringer med skadedyr som skjeggkre, sølvkre på badet og brun pelsbille. Dette ble utbedret av meg ved å rive ned pre-eksisterende gulv og lagt nytt, tett gulv, i tillegg til forebyggende saneringstiltak mot skjeggkre utført av Anticimex Mars 2021. Ingen skadedyr har vært observert i boligen under min eietid. I kjeller ser jeg at det tidligere har blitt iverksatt tiltak mot rotter, men dette var før min tid og jeg vet ikke detaljene mot dette og det har ikke vært et problem som jeg kjenner til i min eiertid.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport fra Mars 2019 av Anticimex, utført av takstmann Erik Linge hvor det fremkommer fuktproblemer i sisterne på bad og skadedyr som skjeggkre, sølvkre på bad og brun pelsbille. Dette ble utbedret av meg i 2021.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0048/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Le, van Bich	**2025-03-04**

Identifikasjon

bankID Le, van Bich

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

Tilstandsrapport

Sandakerveien 10 K, 0473 OSLO
OSLO kommune
gnr. 225, bnr. 227
Andelsnummer 53

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 06.03.2025 **Rapportdato:** 27.03.2025 **Oppdragsnr.:** 14283-1770 **Referansenummer:** AU9295

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad **Vår ref:**

RAMSTAD TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Sandakerveien 10 K, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 227
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1936

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med valmtak. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade med malte pussede flater. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert til antatt faste masser.

Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er fremlagt våtromssertifikat. Badet er oppgradert i regi av borettslaget.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 15 mm.
Det er plastsluk og banemembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

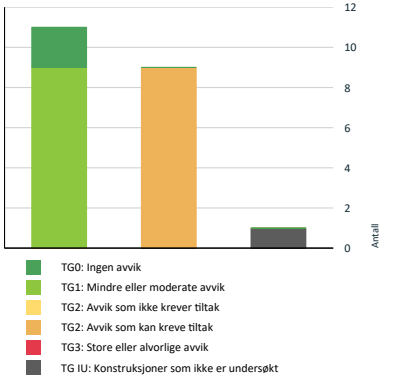
Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Sandakerveien 10 K, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 227
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1936	Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-3 lags glass.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist noen sår/hakk i dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak kan påregnes.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Gulvet ble avrettet i 2021.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Årstall: 2021 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er fremlagt våtromssertifikat. Badet er oppgradert i regi av borettslaget.

Årstall: 2011 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

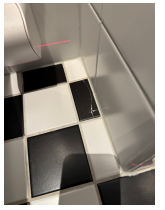
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 15 mm.

Årstall: 2011 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Fliser må skiftes.

Våtrommet fungerer med avvik i fallforhold.



Sandakerveien 10 K, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 227
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran.

Årstall: 2011 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Veggmontert toalett med innebygd sisterne er fra 2021.
Dusjkabinett er fra 2021.

Årstall: 2011 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er påvist riss i servant.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

Årstall: 2011 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i luke i tak(himling) på bad.

Med tanke på alder og materialvalg på innvending synlig røropplegg ansees dette som tilfredsstillende.
Røropplegg på bad er fra 2011 og kjøkken fra 2021.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Med tanke på alder og materialvalg på innvending synlig røropplegg ansees dette som tilfredsstillende.
Røropplegg på bad er fra 2011 og kjøkken fra 2021.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Vannbåren varme

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Elektrisk anlegg

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.

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

Sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring fra 2021er fremlagt.
   Det er ikke fremlagt samsvarserklæring i forbindelse med oppgradering bad.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

TG 2 er gitt pga. manglende samsvarserklæring i forbindelse med oppgradering bad.

TG 0 Branntekniske forhold

Sandakerveien 10 K, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 227
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

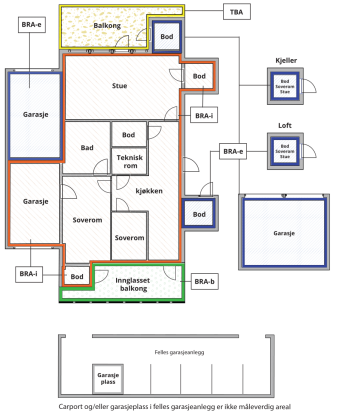
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Sandakerveien 10 K, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 227
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	48			48	
Loft		3		3	
Kjeller		3		3	
SUM	**48**	**6**			
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Kott, Kott 2, Stue/kjøkken		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod, Bod 2	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Diverse håndverkstjenester i 2021.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	47	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2025	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Van Bich Le	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	227		0	4653 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sandakerveien 10 K

Hjemmelshaver
Møllebakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MØLLEBAKKEN BORETTSLAG	983816223			Le Van Bich

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
53

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
75 370 000	2002

Sandakerveien 10 K, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 227
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Samsvarserklæring			Fremvist		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Diverse kvitteringer			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Sandakerveien 10 K, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 227
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AU9295

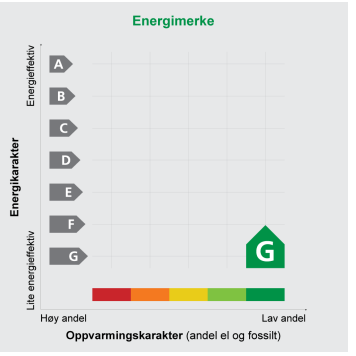
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Sandakerveien 10 K
Postnr	0473
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	225
Bnr.	227
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80556586
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1151928
Dato	30.06.2020



Innmeldt av	Joakim Olsen Sandum

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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.energimerking.no**

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)

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1924
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sandakerveien 10 K
Postnr/Sted: 0473 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 30.06.2020 17:07:09
Energimerkenummer: A2020-1151928
Ansvarlig for energiattesten: MØLLEBAKKEN BORETTSLAG
Energimerking er utført av: Joakim Olsen Sandum

Gnr: 225
Bnr: 227
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnr: 80556586

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 10: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

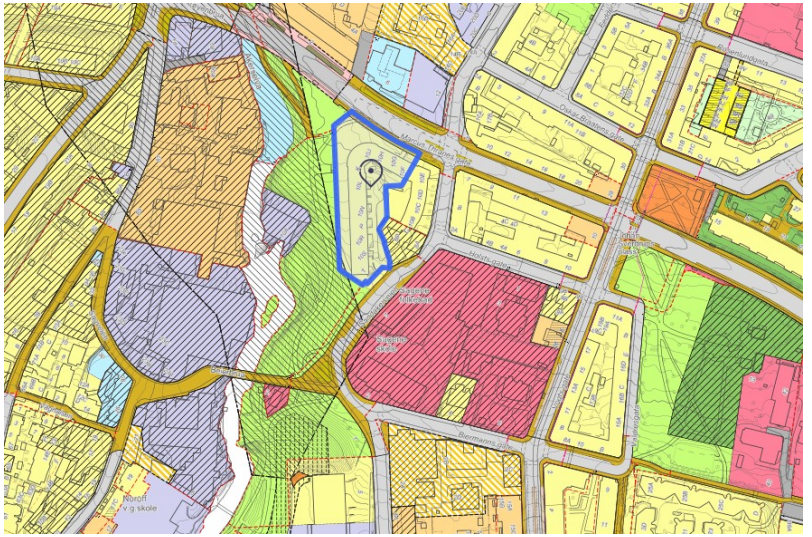
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Gjelder ikke der det er vist ny regulering eller opphevet av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

N.D. BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 247/35 * OSLO *

ANMELDELSE.

12 bl. tegninger.

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Væaningshus.

på matr.-nr. 6 og 10 Sandakerveien.

Innlevert 9. februar 1935. Attestert

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

Oslo den 11. februar 1935.

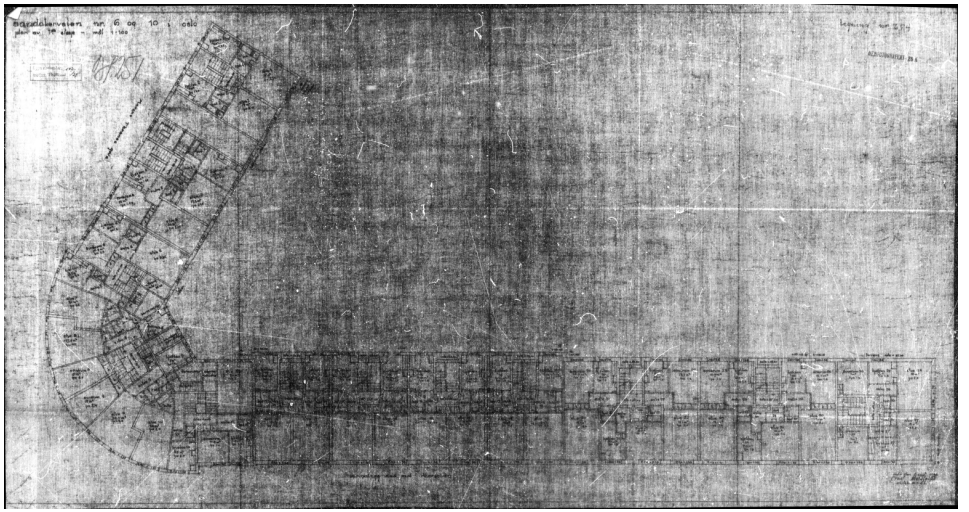
O. Thoresen.

Reg. chefen jr. nr. Sandakerv 10
mott 18. FEB. 1935

Opm.chefen jr. nr.
Mott 12. FEB. 1935

Sendes hr. reguleringschefen.
Grensene for nr. 6 og 10 Sandakerveien er vist med grønne linjer på situasjonsplanen Bl. 1. Ifølge oppgave av 31/8-1934, tgl. 22/9-1934 har kommunen ekspr. 185,5 m² av nr. 10 Sandakerveien til Marcus Thranes gates forlengelse for kr 2040,50, hvilket beløp refunderes ved nybygg med en halvpart kr. 1020,25 for hver side av gaten.

Oslo 18/2-1935



E3



Alternativ planløsning

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-Bygg AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: 09.12.2010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200909284-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sissel Haugen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 10 H-K	Eiendom:	225/227
Tiltakshaver:	Møllebakken borettslag v/Aleksander Brorson	Adresse:	Sandakerveien 10 G, 0473 OSLO
Søker:	S-Bygg AS	Adresse:	Stamveien 8, 1481 HAGAN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SANDAKERVEIEN 10 H-K

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.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.12.2010 av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Marianne Estevenin - Enhetsleder

Kopi til:
Møllebakken borettslag v/Aleksander Brorson, Sandakerveien 10 G, 0473 OSLO, styret@mollebakken.no

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 593
Møllebakken Borettslag

Velkommen til årsmøte i Møllebakken Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
14. mai 2024 kl. 18:00, Sagene skole i kantinen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av ny revisor
8. Ny avtale for bredbånd
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Møllebakken Borettslag

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Cathrine Karlsen er valgt.

Sak 2
Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Cathrine Karlsen fører protokollen

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Cathrine Karlsen foreslått. I tillegg må det velges et protokollvitne

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Revisjonsberetning - Møllebakken brl.pdf
2. Signert årsregnskap 2023 - Møllebakken brl.pdf
3. 859 Årsmelding 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000. Ekstern styreleder har egen avtale og styrehonoraret er utbetalt hver måned. Det gjenstår å vedta kr 240 000,- som fordeles på styremedlemmene for perioden som har vært.

Styrets innstilling

Styret fordeler honoraret etter arbeidsfordelingen i perioden som har vært.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400 000.

Sak 7

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det velges ny revisor som Obos har rammeavtale med for årsregnskapet 2024. Avtalen med KPMG avsluttes, og styret anbefaler at generalforsamlingen velger Orstad Revisjon AS som ny revisor,

Styrets innstilling

Avtalen med KPMG avsluttes og Orstad Revisjon AS velges som ny revisor.

Forslag til vedtak

Avtalen med KPMG avsluttes og Orstad Revisjon AS velges som ny revisor.

Sak 8

Ny avtale for bredbånd

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styret har innhentet tilbud fra NextGenTel som er dagens leverandør og Obos OpenNet som ligger vedlagt. Dagens avtale hos NextGenTel er 100/100 mbits og koster 113,- per mnd. for hver eier.

Ny avtale med NextGenTel med bindingstid på 3 år for 250/250 mbits koster 119,- per mnd. De som har behov for ny ruter hvis den gamle ikke fungerer, får dette byttet ut uten kostnad.

Obos OpenNet har i vedlagt tilbud en oppgradering av fibernettet med 1000/1000 mbits til kr 169 per mnd. Det er inkludert ny ruter og fiberboks. Den enkelte velger evt. TV kanaler selv i egen avtale.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Ny avtale for bredbånd
- Mot Ny avtale for bredbånd

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. NextGenTel med bindingstid i 3 år, for 250/250 mbits og prisen er kr 119,- per mnd .

2. Obos Open Net som oppgraderer fibernettet med bindingstid i 3 år, 1000/1000 mbits for 169 ,- per mnd.

Vedlegg

4. Møllebakken Borettslag - Tilbud - 071123mk.pdf

5. tilbud nextgentel.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 3 nye styremedlemmer siden Håkon Leinonen ønsker å gå ut av styret.

Kandidater:

Andrew Sellers har sittet i styret de siste 2 årene og stiller til gjenvalg.

Aida Zulić, 31 år og bor i oppgang 10S med samboeren min Jun Christian. Jeg har bodd i borettslaget i ca tre år og jobber som journalist i NRK. Jeg er opptatt av å gjøre borettslaget vårt føles ut som et hjem! Jeg setter så stor pris på at vi pynter til advent, og gjør det koselig for store og små! Gjerne mer av dette! På fritiden liker jeg å lage mat, løpe, være på fjellet og benytte meg kulturtilbudene byen har å by på.

Kim Kvaalen er 32 år og jobber som controller innenfor shipping og offshore nede i byen. Stiller til valg fordi jeg ønsker å være mer delaktig i arbeidet som gjøres i borettslaget og dette er en fin og lærerik mulighet.

Sarah Helleve er 27 år gammel, og kjøpte leilighet i Møllebakken borettslag høsten 2022. Jeg er jurist, og jobber for tiden i Finansklagenemnda med eierskifte. Jeg synes det hadde vært spennende å sitte i styret, og håper at jeg kan være en ressurs for sameiet med min bakgrunn.

Innstilling

Det velges 3 nye styremedlemmer og 2 nye varamedlemmer for de neste 2 årene.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Møllebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Møllebakken Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

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

Statsautoriserte revisorer – medlemmer av Den norske Revisorforening

Penneo document key: TT7W5-GJ7BW-Q2L1I-IWI6L-4E7I1-M7E3V

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.

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: TT7W5-GJ7BW-Q2L1I-JWI6L-4E7I1-M7E3V

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-02-21 11:21:08 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: TT7W5-GJ7BW-Q2L1I-JWI6L-4E7I1-M7E3V

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**5 912 768**	**1 976 526**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	3 302 712	6 812 940
Tilbakeføring av avskrivning	62 697	63 686
Tilb. resultatført gevinst / tap ved salg	0	-2 990 482
Kjøp / salg anleggsmidler	0	2 990 482
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 999 648	-3 218 990
Endringer i andre langsiktige poster	-20 618	278 606
B. Årets endring disponible midler	**345 145**	**3 936 242**
C. Disponible midler	**6 257 913**	**5 912 768**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	6 679 495	7 403 887
Kortsiktig gjeld	-421 582	-1 491 119
C. Disponible midler	**6 257 913**	**5 912 768**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet per 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	9 983 179	9 061 722	9 801 210	10 315 711
Leie forretningslokaler	1	160 704	160 704	161 000	161 000
Sum leieinntekt		**10 143 883**	**9 222 426**	**9 962 210**	**10 476 711**
Andre inntekter					
Gevinst ved salg av eiendel	2	0	2 990 482	0	0
Tilskudd	3	90 750	0	0	0
Diverse inntekt	4	27 000	16 536	16 000	27 000
Sum annen inntekt		**117 750**	**3 007 018**	**16 000**	**27 000**
Sum inntekt		**10 261 633**	**12 229 444**	**9 978 210**	**10 503 711**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	55 427	42 300	43 000	56 000
Styrehonorar	5	393 100	300 000	300 000	400 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	6	62 697	63 686	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		1 190 513	1 263 239	955 000	960 500
Kostnad eiendom/lokale	7	549 502	501 788	533 000	550 000
Kommunale avgifter/renovasjon		979 881	824 429	1 184 000	1 135 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	8	5 938	9 747	10 000	10 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	40 881	30 578	21 000	40 000
Reparasjon og vedlikehold	10	800 454	424 722	1 295 000	760 000
Revisjonshonorar		11 400	10 664	13 000	11 500
Forretningsførerhonorar		238 921	232 187	247 000	247 000
Andre honorar		293 879	109 165	56 000	40 000
Kontorkostnad		24 596	4 225	9 000	5 000
TV/bredbånd		194 246	183 590	197 000	197 000
Forsikring		472 959	429 466	473 000	514 000
Andre kostnader		22 129	9 308	19 000	14 500
Sum kostnad		**5 336 522**	**4 439 092**	**5 355 000**	**4 940 500**
Driftsresultat før IN		**4 925 111**	**7 790 352**	**4 623 210**	**5 563 211**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		109 851	123 993	0	0
Driftsresultat etter IN		**5 034 962**	**7 914 345**	**4 623 210**	**5 563 211**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		202 247	43 437	0	0
Rentekostnad		1 934 496	1 144 842	1 309 000	2 039 431
Netto finansposter		**1 732 250**	**1 101 405**	**1 309 000**	**2 039 431**
Årsresultat		**3 302 712**	**6 812 940**	**3 314 210**	**3 523 780**
Overført til/fra annen egenkapital		3 302 712	6 812 940	0	0
SUM OVERFØRINGER		**3 302 712**	**6 812 940**	**0**	**0**

Balanse 2023 Møllebakken borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	77 256 595	77 256 595
Andre driftsmidler	6	374 773	437 470
Sum anleggsmidler		**77 631 368**	**77 694 065**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		21 293	40 428
Andre kortsiktige fordringer		11 849	0
Forskuddsbetalte kostnader		146 268	196 378
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		6 500 085	7 167 082
Sum omløpsmidler		**6 679 495**	**7 403 887**
SUM EIENDELER		**84 310 863**	**85 097 953**

Balanse 2023 Møllebakken borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		14 600	14 600
Sum innskutt egenkapital		**14 600**	**14 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		20 899 980	17 597 267
Sum opptjent egenkapital		**20 899 980**	**17 597 267**
Sum egenkapital	**11**	**20 914 580**	**17 611 867**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	37 839 829	40 839 477
Borettsinnskudd		23 250 000	23 250 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	1 884 872	1 905 489
Sum langsiktig gjeld		**62 974 701**	**65 994 966**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		23 187	28 664
Leverandørgjeld		169 695	1 210 973
Skyldig off. myndigheter		10 732	0
Påløpne renter		11 175	8 973
Annen kortsiktig gjeld		206 793	242 509
Sum kortsiktig gjeld		**421 582**	**1 491 119**
Sum gjeld		**63 396 283**	**67 486 085**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**84 310 863**	**85 097 953**
Pantstillelser	13	62 974 701	65 994 966

Sted:_____ Dato:_____

Cathrine Karlsen
Styreleder

Håkon Aleksander Leinonen
Styremedlem

Zita Asdal
Styremedlem

Andrew Joseph Sellers
Styremedlem

Silje Aune
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Noter årsregnskap 2023 Møllebakken borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 722 204	4 367 348
3617 Leieinntekter diverse I	10 860	11 860
3619 Dugnadstillegg	73 800	74 700
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	196 620	181 440
3627 Mer/mindre inntekter v/utleie	-35 844	-55 651
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 839 928	1 060 745
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 913 963	3 165 885
3690 Andre leieinntekter	261 648	255 395
3605 Leie forretningslokaler	160 704	160 704
Sum	**10 143 883**	**9 222 426**

Note 2 - Gevinst ved salg av eiendeler

	2023	2022
3895 Bokført verdi anleggsmiddel (v/ gevinst)	0	2 990 482
Sum	**0**	**2 990 482**

Note 3 - Tilskudd

Tilskudd fra Enova i anledning energikartlegging

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3955 Fellesvaskeri	27 000	16 536
Sum	**27 000**	**16 536**

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	55 427	42 300
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	393 100	300 000
Sum	**448 527**	**342 300**

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

Note 6 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer	Tekniske anlegg	Røykvarslere fellesområder	Utendørs sykkelbod	Avfallsanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	77 256 595	89 000	88 480	335 375	530 911
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	77 256 595	89 000	88 480	335 375	530 911
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	89 000	88 480	178 866	312 647
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	77 256 595	0	0	156 509	218 264
Årets avskrivninger :	0	4 945	0	22 358	35 394
Anskaffelsesår :	2001	2008	2015	2015	2015
Antatt levetid i år :		15	5	15	15

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, Polisenr. SP586835.

Borettslaget består av 146 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 225, b.nr 227 i Oslo kommune. Byggeår er oppgitt å være 1936. Borettslaget er oppført på eiet tomt som i følge kartverket har et areal på 4 653 kvm.

Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	120 034	110 254
6340 Heisalarm	12 293	10 942
6360 Annet renhold	0	2 848
6361 Fast renhold	190 695	176 391
6362 Skadedyrutryddelse	12 158	-1 135
6364 Matteleie	34 260	31 696
6390 Andre driftskostnader	25 688	23 500
6391 Snømåking/strøing/feiing	78 468	72 225
6392 Containerleie/tømming	27 189	30 111
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	48 718	44 955
Sum	**549 502**	**501 788**

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	9 747
Sum	**5 938**	**9 747**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	4 683	4 898
6540 Inventar	2 863	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 708	1 621
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	6 676	7 982
6552 Driftsmateriell	21 681	16 077
6570 Arbeidstøy	270	0
Sum	**40 881**	**30 578**

Noter årsregnskap 2023 Møllebakken borettslag

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	27 077	54 035
6602 Vedlikehold VVS	104 993	110 415
6603 Vedlikehold elektro	70 373	52 502
6610 Andre vaktmestertjenester	0	38 466
6611 Vedlikehold heiser	206 926	103 782
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	828	0
6616 Vedlikehold vaskeri	43 098	16 331
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	4 500	4 375
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	14 165	96 883
6630 Egenandel forsikring	20 000	20 000
6641 Malerarbeider	2 936	2 433
6643 Glassarbeid/Vindu	67 188	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	160 554	0
6648 Vedlikehold dører og porter	77 817	20 826
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	-140 354
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	653
6691 Vedlikehold egeneide leiligheter/lokaler	0	44 378
Sum	**800 454**	**424 722**

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

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14 600	0	14 600
Sum innskutt egenkapital	**14 600**	**0**	**14 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital andeler i eget eie	-176 565	0	-176 565
Årets resultat	17 773 832	3 302 713	21 076 545
Sum opptjent egenkapital	**17 597 267**	**3 302 713**	**20 899 980**
Sum egenkapital	**17 611 867**	**3 302 713**	**20 914 580**

Noter årsregnskap 2023 Møllebakken borettslag

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**83987181225**	**83987175926**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2018
Rentesats:	5.39 %	5.39 %
Beregnet innfridd:	30.06.2033	30.12.2035
Opprinnelig lånebeløp:	41 592 433	14 848 369
Lånesaldo 01.01:	31 353 056	9 486 421
Avdrag i perioden:	2 370 875	628 773
Lånesaldo 31.12:	**28 982 181**	**8 857 648**
Saldo 5 år frem i tid:	15 631 473	5 864 850
Andelssaldo 01.01:	0	1 905 489
Innbetalt IN i perioden:	0	89 234
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	109 851
Andelssaldo 31.12:	**0**	**1 884 872**
Sum pantegjeld for lån:	**28 982 181**	**10 742 520**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987175926	3	104 774	314 322
	1	93 182	93 182
	3	91 857	275 571
	1	90 566	90 566
	9	88 004	792 036
	1	86 714	86 714
	5	84 151	420 755
	13	82 844	1 076 972
	5	81 554	407 770
	9	77 684	699 156
	2	75 121	150 242
	9	73 814	664 326
	5	64 819	324 095
	1	63 511	63 511
	34	62 239	2 116 126
	5	60 914	304 570
	5	59 623	298 115
	8	57 061	456 488
	4	55 789	223 156
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987181225	5	282 669	1 413 345
	1	251 394	251 394
	6	247 818	1 486 908
	1	244 338	244 338
	10	237 425	2 374 250
	1	233 944	233 944

Langsiktig gjeld

11	227 032	2 497 352
15	223 503	3 352 545
5	220 023	1 100 115
14	209 582	2 934 148
2	202 669	405 338
10	199 141	1 991 410
5	174 874	874 370
1	171 346	171 346
35	167 914	5 876 990
5	164 338	821 690
6	160 858	965 148
9	153 945	1 385 505
4	150 512	602 048

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Noter årsregnskap 2023 Møllebakken borettslag

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	39 724 701
Innskuddskapital	23 250 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**62 974 701**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**77 256 595**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 23 250 000-.

Resultat og balanse med noter for Møllebakken borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Møllebakken borettslag

Styreleder	Cathrine Karlsen (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Zita Asdal (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Andrew Joseph Sellers (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Silje Aune (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Håkon Aleksander Leinonen (sign.)	19.02.2024

Møllebakken borettslag

Årsmelding 2024

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Verv	Navn	Adresse
Styreleder	Cathrine Karlsen	Hans Nordahls gate 96, 0485 Oslo
Styremedlem	Håkon Aleksander Leinonen	Sandakerveien 10 S, 0473 OSLO
Styremedlem	Silje Aune	Sandakerveien 10 H, 0473 OSLO
Styremedlem	Zita Asdal	Sandakerveien 10 R, 0473 OSLO
Styremedlem	Andrew Joseph Sellers	Sandakerveien 10 G, 0473 OSLO
Varamedlem	Sigurd Winsnes	(Flyttet i perioden)
Varamedlem	Ingrid Madland	Sandakerveien 10 J, 0473 OSLO

Styret i Møllebakken borettslag består av 3 kvinner og 2 menn. Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Virksomhetens art
Møllebakken borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Borettslaget ligger i Oslo kommune. Borettslagets organisasjonsnummer er 983 816 223. Det er 146 boliger og 1 næringslokale i borettslaget.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsfører var Boligbyggelaget Usbl frem til 1. april. Obos er ny forretningsfører.
Revisor KPMG, Oslo

Forsikring
Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtale nr SP586835.
Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Ytre miljø
Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

HMS

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

Borettslaget vil bruke HMS løsningen som OBOS tilbyr i styrerommet fremover. Systemet tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har hatt styremøter hver måned gjennom perioden. Det ble valgt en ny styreleder og to nye styremedlemmer på generalforsamlingen våren 2023, og det har tatt litt tid å sette seg inn i pågående saker og driften.

Under “åpent styrerom” i hvert styremøte har det vært mulig å komme innom for å bestille nøkler eller stille spørsmål til styret.

Borettslaget har de siste årene gjennomført flere vedlikeholdsprosjekter. Det er imidlertid fortsatt viktig å ha fokus på vedlikehold slik at man over tid har en godt vedlikeholdt bygningsmasse og holder kostnadene nede i et langsiktig perspektiv.

Styret følger ellers vedlikeholdsplanen som er utarbeidet for borettslaget med de tiltak som ligger i denne.

Styret har jobbet med følgende saker i året som gikk:

- Brannvarslingsanlegg og følge opp rapporter på tiltak for å øke brannsikkerheten

  Tidligere år har det vært en gjennomgang av hele bygget, og styret har innhentet en rapport fra Firesafe. Det er gjort flere anbefalte tiltak for å sikre borettslaget bedre. Styret har jobbet videre med saken etter generalforsamlingen, og innhentet vurdering fra en ekstern konsulent i Norconsult. Vi har mottatt noen pristilbud på ulike brannvarslingsanlegg, og så er det mulig at tegningene over borettslaget må oppgraderes. Dette jobbes det videre med i 2024.

  Det er ingen pålegg for tiltak, men det er en viktig del av HMS ansvaret til styret og et brannvarslingsanlegg er en god og trygg investering for et boligbygg i Oslo sentrum. Det er viktig at alle sørger for å ha brannslukningsapparat og røykvarsler som fungerer i sin leilighet.

  Styret vil invitere brannvesenet denne våren for å få testet rømningsveier med stigebil og adkomst i og rundt bygget. Vi gjennomfører dette når gressplenen er tørr og kan kjøres på.

- Bytte av forretningsfører

  Bakgrunnen for et ønske om bytte av forretningsfører er først og fremst den digitale løsningen, og muligheten for å samle alt av kommunikasjon og styrearbeid i et felles system. Styret hentet inn tilbud fra Usbl, Obos og Solibo, og hadde en gjennomgang av løsningene og leveransen. Valget ble Obos på grunn av løsningen de kan tilby, sammen med en god reduksjon i prisen.

  Styret vil oppfordre alle til å logge seg inn på Vibbo for å ta det i bruk i kommunikasjonen mot styret, men også for å evt. etablere grupper eller kunne låne ut ting til naboer. Her finnes også informasjon om felleskostnadene, innkalling til generalforsamlinger, nyheter fra styret og opplysninger om egen bolig m.m.

- Oppgradere uteområdet med planter langs vegg, nye benker og lys

  Styret har bestilt nye benker denne våren, og så ønsker vi at det plantes langs veggen ved Akerselva for å forhindre tagging og gjøre det til et hyggelig uteområde. Vi har gjennomført befaring, og innhenter priser på planter og belysning. Det skal også males over med riktig farge på fasaden mot elven slik at taggingen blir borte.

  Annet vedlikehold:

- Kontroll og mindre vedlikehold av taket er gjennomført, og vi fikk tilbakemelding på at taket er i god stand og det var kun mindre arbeid som måtte utføres.

- Andy har rustet opp alle hobbyrommene slik at de skal kunne brukes av alle som bor i Møllebakken borettslag. Det er kjøpt inn verktøy og utstyr, og det er mulig å gi beskjed til styret på Vibbo hvis det er noe dere savner. Rommet kan også benyttes hvis man skal vedlikeholde møbler eller pusse opp i leiligheten.

- Det har vært en del utfordringer med dørene som ikke alltid låses. Alle må huske å sjekke at dørene lukkes, spesielt om vinteren. Det er vanskelig for styret å hindre at det ikke kommer uvedkommende inn i bygget hvis ikke alle bidrar med å lukke dørene godt etter seg.

Dugnader og arrangementer:

Det har blitt gjennomført en dugnad på høsten og en på våren. De som deltar på dugnaden får tilbakebetalt dugnadstillegget som betales inn hver måned. Ting som blir stående i fellesarealer er viktig å få fjernet eller satt inn i boder.

Styret arrangerte også en hyggelig samling med servering før jul.

Økonomi

I hovedsak vises det til regnskap og budsjett i innkalling til generalforsamling, men styret ønsker også her i årsmeldingen å si noe overordnet om borettslagets økonomi.

Resultatet viser et overskudd på kr 3 302 712,-, men av det går kr 2 999 648 går til å betale avdrag på fellesgjelden. Endringen i disponible midler på 345 145,- gir et mer riktig bilde av likviditeten og resultatet for 2023.

Borettslagets økonomi og likviditet er etter styrets vurdering god. Styret jobber også løpende med å holde øvrige kostnader nede, eksempelvis ved tilbudsinnhenting og gjennomgå leverandøravtaler. Bytte av forretningsfører fra 1. april gir en besparelse på kr 80 000,- per år. Vi fikk også reforhandlet renten hos Handelsbanken.

Styret besluttet på bakgrunn av dette å la være å øke felleskostnadene fra 1. januar.

Det er overført inntekter fra salget av borettslaget sin leilighet på en sparekonto til 4,8 % rente.

Det har også i 2023 vært en svært høy prisstigning som endte på 5,5% for 2023 (konsumprisindeks). KPI justert for avgiftsendringer og uten energivarer (KPI-JAE) gikk opp med hele 6,2 prosent i 2023 og er den høyeste som er målt siden beregningene startet i 2001.

Prisstigningen er enda høyere for enkelte av kostnadene i borettslaget. Styret viser her særskilt til økningene i kommunale avgifter som øker fra kr. 824 429 til kr 979 881.

Viktig informasjon om ventilasjon og inneklima i leilighetene

Alle lufteventiler bør alltid stå åpne. Dette gjelder både luftespalter i vinduene og øvrige lufteventiler (gamle og nye). Dette er viktig for å unngå dårlig inneklima, og unngå bygningsmessige skader som følge av kondens/soppdannelser mv. Mange misforstår og tror at mye lufting fører til høyere oppvarmingskostnader. Dette er feil fordi det krever mer energi å varme opp enn bolig med høy luftfuktighet (som man får ved dårlig utlufting), enn en leilighet med lav luftfuktighet

Blokken er bygd etter prinsippet naturlig avtrekksventilasjon. Naturlig avtrekksventilasjon bygger på at termisk oppdrift og vindsug ved munningen av ventilasjonskanalene over tak er i hovedsak de drivende kreftene i avtrekkssystemet.

Avhengig av værforhold, romplasseringen i huset, antall personer i husholdningen m.m., kan naturlig avtrekksventilasjon gi for dårlig luftskifte. Tegn på dårlig ventilasjon er mye dugg på vinduene, fuktige baderom og luktproblemer. For at et naturlig avtrekksanlegg skal fungere best mulig, bør man:

- holde lukene til avtrekkskanalene helt åpne hele året
- innarbeide gode rutiner for vinduslufting
- sørge for å holde friskluftventiler åpne
- besørge at avtrekkskanalene og friskluftsventiler er rene slik at det ikke er unødvendig trykktap i avtrekkskanalene og over friskluftsventilene

Vinduslufting er spesielt viktig om sommeren, da det ikke er noen temperaturforskjell inne/ute som drivkraft for oppdriften i avtrekkskanalene. I kuldeperioder er det også viktig å sørge for lufting for å unngå kondens rundt dører og vinduer. Det anbefales å innarbeide rutiner for å lufte gjennom vinduene minst et par ganger i uken.

Møllebakken Borettslag

Tilbud 7. november 2023

Etablering/oppgradering av fibernett
Bredbånd og TV-tjenester

OBOS OpenNet



Om OBOS OpenNet

OBOS OpenNet bygger fibernett for bredbånd og TV tjenester i borettslag og sameier.

OBOS OpenNet har bygget fibernett siden 2010, og vært en del av OBOS-konsernet siden 2018. Alle nye OBOS-boliger leveres nå med fiber fra OBOS OpenNet, og stadig flere andre borettslag og sameier velger samme løsning.



OBOS OpenNet

Tilbud

1. **Oppgradering/etablering av fibernett i boligselskapet**
2. **1000/1000Mbit/s bredbånd med internett til hver husstand**
3. **OBOS OpenNet dekker etablering**

Belastes boligselskapet med totalt 169,- per måned, per leilighet inkl. mva.

OBOS OpenNet

Nytt utstyr i hver leilighet



OBOS OpenNet

OBOS OpenNet etablerer nytt utstyr sentralt i boligselskapet





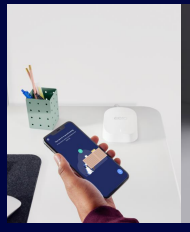
OBOS OpenNet

En Wifi6 ruter leveres og settes opp for alle

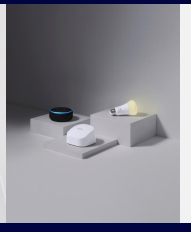


OBOS OpenNet

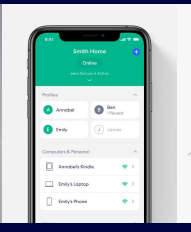
Trådløst og kablet nett – sikkert og enkelt



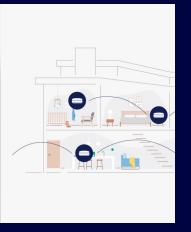
Høyhastighet bredbånd med internett til alle leiligheter



Trådløs ruter med nyere trådløs standard (WiFi 6)



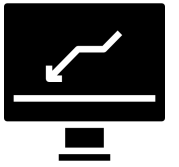
Enkelt oppsett og full kontroll gjennom app



Kan enkelt utvides til mesh-nett med flere enheter

OBOS OpenNet

Endrede medievaner



Nesten 60 % nedgang i bruk av lineær TV siden 2017

Vi ønsker å velge innhold selv!

OBOS OpenNet

TV & Strømmetjenester



OBOS OpenNet

Fordeler med valgfri TV-tjeneste

- Ikke kun én TV/innholdsleverandør i nettet
- TV kan velges helt bort, og penger spares for de stadig flere som ikke ønsker tradisjonelle TV abonnement
- Fleksibilitet i avtaleperioden – kan velge TV inn/ut i boligselskapets avtaleperiode. Maks 12 måneder binding i private abonnement
- Mulighet for lavere felleskostnader

OBOS OpenNet

TV

Hver enkelt husstand velger selv om den skal abonnere på en TV-tjeneste eller ikke.
I OBOS OpenNet kan TV-tjeneste velges individuelt fra Allente, RiksTV, og Strim.
For mer info: www.obos.no/tv

RiksTV

Kanalpakker inkl. TVboks fra:
Fleksipakken: 249,-

Inkludert strømmetjeneste:
TV2 Play Basic

allente

Tidligere Viasat og Canal Digital

Kanalpakker inkl. TVboks fra:
Basic: 269,-

Inkludert strømmetjenester:
Viaplay Film & Serier og
TV 2 Play Basic

strim

Strømmetjenester og TV kanaler samlet

60 dager fri prøveperiode

OBOS medlemmer får 10%

PS. Kun avspilling i app. Ingen egen boks. Prøveperioder og rabatter gjelder ikke når Premium sport velges.

*Priser og kampanjer kan endres fortløpende

OBOS OpenNet

Dersom kollektiv TV-tjeneste ønskes

Med flere tilbydere i nettet finnes veldig mange alternativer, nevner her noen helt få eksempler som utgangspunkt.





OBOS OpenNet

Oppsummert

- Det installeres nytt utstyr sentralt og i alle husstander i boligselskapet
- En Wifi6 ruter inkluderes til alle. Kablet og trådløst nett hos alle (WiFi6/AX)*
- Montør hjelper med oppkobling av levert utstyr installasjonsdagen
- Det bygges et punkt til punkt svitsjet nett, ikke passivt
- Ingen etableringskostnad for boligselskapet
- Fellesavtale for høyhastighets internett til alle husstander
- 36 mnd. avtaleperiode
- TV tjeneste valgfritt for husstandene
- Ett kontaktpunkt for alle kundeservicehenvendelser

* Kan utvides til Mesh

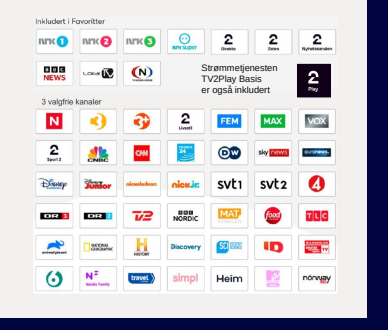
OBOS OpenNet

Eksempel:

RiksTV

RiksTV Favoritter 3

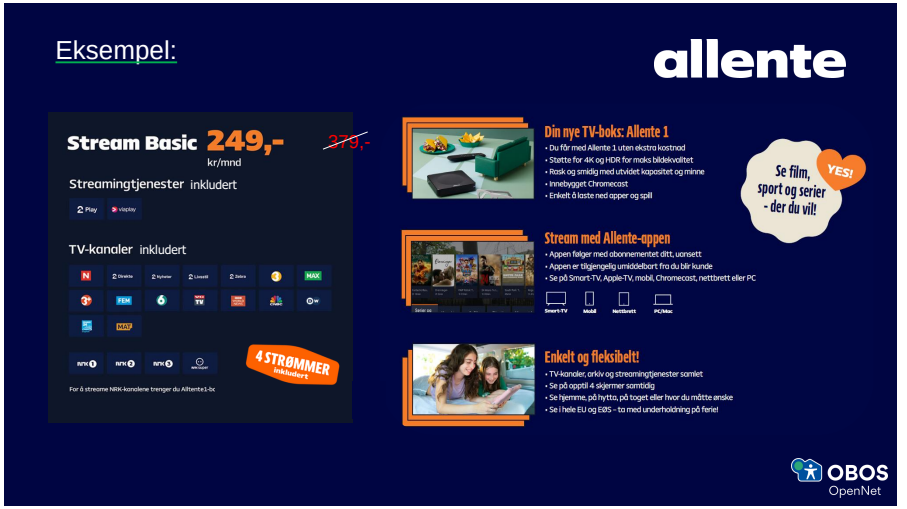
- Ti faste og tre valgfrie kanaler. De tre valgfrie kan enkelt endres på Min Side 24/7
- Tilgjengelig på boks og i app i hele EU/EØS
- Vår nyeste strømmeboks inkludert
- Last ned app'er fra Google Play på strømmeboksen og bruk den som mediasenter i stua



~~399,-~~ **149,-**

OBOS OpenNet

Eksempel:



NextGenTel

NextGenTel – 23 år innen bredbånd

- 100 ansatte i Bergen og Oslo
- Leverer internett, telefoni og TV-tjenester til det private markedet



2

NextGenTel

Avtale 3 år – kollektivt bredbånd, valgfri TV og valgfri bredbåndstelefoni

Avtale	Bredbånd*	Per mnd inkl moms
Kollektiv avtale	250/250 mbits	119,-
Totalt per husstand		**119,-**
Totalt for sameiet	148 x 119,-	**17 612,-**

	Bredbånd	Per mnd inkl moms
Valgfri oppgradering**	500/500 mbits	+100,-

*Inkl ruter og fiberboks
**Faktureres individuelt

NextGenTel

Våre TV-pakker

Velg den kanalpakken som passer deg best.

Avtale	Valgfri TV	År 1
Favoritter 3	Med strømmeboks	199,-
Favoritter 6	Med strømmeboks	249,-
Basis	Med strømmeboks	349,-
Fiberpakken	Med strømmeboks	379,-
Rikspakken	Med strømmeboks	429,-

https://bestill.rikstv.no/nextgentel/borettslag

Valgfri TV

Vi vil at du skal få den beste TV-opplevelsen. Derfor samarbeider vi med RiksTV – og du får et komplett tilbud via NextGenTel bredbånd.

RiksTV

RiksTV faktureres beboerne direkte.
7 dagers ukesarkiv og start forfra.
Første år kampanjepris.
Betinger 6 mnd binding.

RiksTV

6

NextGenTel

Dette er noen av kanalene du kan velge med Favoritter 3 og 6



9 eller 12 kanaler inkl NRK-kanalene

3 eller 6 av kanalene er valgfrie – kan byttes når som helst

Kanalene inkluderer start forfra og ukesarkiv

RiksTV

8

NextGenTel

Dette er noen av kanalene du får med Rikspakken (65)



Fiberpakken er identisk med Rikspakken, men uten strømmetjenester

RiksTV

10

NextGenTel

Valgfri bredbåndstelefoni

NORDEN	NORDEN ALT INKLUDERT	WORLD	WORLD ALL INCLUSIVE
• Fri bruk til fasttelefon* • 0,89 per minutt til mobil INKLUDERT TIL UTLANDET: • Ring Sverige, Danmark, Finland og Island til samme pris som i Norge.	• Fri bruk til fasttelefon • 1000 minutter til mobil INKLUDERT TIL UTLANDET: • Ring Sverige, Danmark, Finland og Island til samme pris som i Norge.	• Fri bruk til fasttelefon • 0,39 per minutt til mobil INKLUDERT TIL UTLANDET: • Fri bruk til fasttelefon i 30 land • Inkluderte minutter til fasttelefon i mer enn 100 andre land	• Fri bruk til fasttelefon • 500 minutter til mobil INKLUDERT TIL UTLANDET: • Fri bruk til fasttelefon i 30 land • Inkluderte minutter til fasttelefon i mer enn 100 andre land • Over 1000 minutter til mobil i over 130 land
Din pris 84,- per måned (Vell. 99,-/mnd.)	Din pris 169,- per måned (Vell. 199,-/mnd.)	Din pris 186,- per måned (Vell. 219,-/mnd.)	Din pris 254,- per måned (Vell. 299,-/mnd.)
Bestill	Bestill	Bestill	Bestill
Les mer	Les mer	Les mer	Les mer

NextGenTel

Til slutt

Min Side

Beboere har egen Min Side-app for kundeforholdet
Hvor dere også kan administrere det trådløse nettverket.
Min Side-appen finner du både i Google Play og i App Store.
Direkte kontakt med kundeservice via App.

Kontaktperson

Fast kontaktperson for styret i borettslaget/sameiet
Eget kundeservice borettslag@nextgentel.com
Chat kundeservice

RiksTV

TV-abo fra RiksTV kan brukes via App eller PC i hele EU/EØS.
TV-abo fra RiksTV kan også brukes på fritidseiendom, båt, osv via antenne – uten ekstra abonnementskost

14

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24
Selskapsnummer: 593 **Selskapsnavn:** Møllebakken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Møllebakken Borettslag

Organisasjonsnummer: 983816223
Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:00, Sagene skole i kantinen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Cathrine Karlsen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Styrets innstilling
Cathrine Karlsen fører protokollen

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Cathrine Karlsen foreslått. I tillegg må det velges et protokollvitne

✓ **Vedtatt. Cathrine Karlsen er protokollfører og Ingrid Madland er protokollvitne**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000. Ekstern styreleder har egen avtale og styrehonoraret er utbetalt hver måned. Det gjenstår å vedta kr 240 000,- som fordeles på styremedlemmene for perioden som har vært.

Styrets innstilling
Styret fordeler honoraret etter arbeidsfordelingen i perioden som har vært.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 400 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av ny revisor

Det velges ny revisor som Obos har rammeavtale med for årsregnskapet 2024. Avtalen med KPMG avsluttes, og styret anbefaler at generalforsamlingen velger Otterstad Revisjon AS som ny revisor,

Styrets innstilling
Avtalen med KPMG avsluttes og Otterstad Revisjon AS velges som ny revisor.

Forslag til vedtak:
Avtalen med KPMG avsluttes og Otterstad Revisjon AS velges som ny revisor.

✓ **Vedtatt.**

8. Ny avtale for bredbånd

Styret har innhentet tilbud fra NextGenTel som er dagens leverandør og Obos OpenNet som ligger vedlagt. Dagens avtale hos NextGenTel er 100/100 mbits og koster 113,- per mnd. for hver eier.

Ny avtale med NextGenTel med bindingstid på 3 år for 250/250 mbits koster 119,- per mnd. De som har behov for ny ruter hvis den gamle ikke fungerer, får dette byttet ut uten kostnad.

Obos OpenNet har i vedlagt tilbud en oppgradering av fibernettet med 1000/1000 mbits til kr 169 per mnd. Det er inkludert ny ruter og fiberboks. Den enkelte velger evt. TV kanaler selv i egen avtale.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
NextGenTel med bindingstid i 3 år, for 250/250 mbits og prisen er kr 119,- per mnd .

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Obos Open Net som oppgraderer fibernettet med bindingstid i 3 år, 1000/1000 mbits for 169 ,- per mnd.

✗ **Ikke vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 3 nye styremedlemmer siden Håkon Leinonen ønsker å gå ut av styret.

Kandidater:

Andrew Sellers har sittet i styret de siste 2 årene og stiller til gjenvalg.

Aida Zulić, 31 år og bor i oppgang 10S med samboeren min Jun Christian. Jeg har bodd i borettslaget i ca tre år og jobber som journalist i NRK. Jeg er opptatt av å gjøre borettslaget vårt føles ut som et hjem! Jeg setter så stor pris på at vi pynter til advent, og gjør det koselig for store og små! Gjerne mer av dette! På fritiden liker jeg å lage mat, løpe, være på fjellet og benytte meg kulturtilbudene byen har å by på.

Kim Kvaalen er 32 år og jobber som controller innenfor shipping og offshore nede i byen. Stiller til valg fordi jeg ønsker å være mer delaktig i arbeidet som gjøres i borettslaget og dette er en fin og lærerik mulighet.

Sarah Helleve er 27 år gammel, og kjøpte leilighet i Møllebakken borettslag høsten 2022. Jeg er jurist, og jobber for tiden i Finansklagenemnda med eierskifte. Jeg synes det hadde vært spennende å sitte i styret, og håper at jeg kan være en ressurs for sameiet med min bakgrunn.

Innstilling
Det velges 3 nye styremedlemmer og 2 nye varamedlemmer for de neste 2 årene.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Ingrid Madland
Andrew Sellers
Aida Zulić

Følgende stilte til valg:
Sarah Helleve
Kim Kvaalen
Ingrid Madland
Andrew Sellers
Aida Zulić

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Zita Asdal
Christian Myklebust

Følgende stilte til valg:
Zita Asdal

Ingrid Madland

Christian Myklebust



Vedtekter

for

Møllebakken Borettslag org nr 983 816 223

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 6.august 2001.
Endringer:

- 10. juni 2009
- 10.mai 2017
- 14.mai 2018
- 10.september 2020

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Møllebakken Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget skal ha en forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Staten, en fylkeskommune eller en kommune kan til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre, i mer enn 30 døgn i løpet av ett år.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for inntil tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett oppeller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og tilhørende arealer i forsvarlig stand.

(2) Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inkludert vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom skal brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av rør, sluk, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inkludert vannklosett og vasker, radiatorer med tilkoblingsrør, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(4) Den enkelte andelseier har også ansvar for utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen.

(5) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på brannbalkong.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen hvis nødvendig.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Dersom pålegget ikke er etterkommet innen fristen, kan andelen kreves solgt etter reglene om tvangssalg i borettslagsloven § 4-8.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer, med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. All kommunikasjon mellom styret og borettslagets eiere foregår per mail. Det er den enkelte eier sitt ansvar at styret har riktig mail til enhver tid.

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

- All kommunikasjon mellom styret og borettslagets eiere foregår per mail. Det er den enkelte eier sitt ansvar at styret har riktig mail til enhver tid.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være klart angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:
- Årsrapport fra styret legges frem til orientering
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke trenger å være andelseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen, selv om andelseieren har flere andeler. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen, med mindre alle andelseierne i borettslaget samtykker og ikke annet følger av særskilt lovhjemmel.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å hindre at uvedkommende får tilgang til det de har fått kjennskap til i virksomheten til laget om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier hemmelighet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Forholdet til borettslovene

11-1 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

MØLLEBAKKEN BORETTSLAG

ORDENSREGLER

REVIDERT OG VEDTATT AV GENERALFORSAMLINGEN 14.05.2021

1 STØY

a. Det skal være absolutt ro i leiligheter, bakgård og øvrige fellesarealer mellom kl. 23:00 og 08:00. Ellers i døgnet skal man ikke være til unødig sjenanse.
b. Ved eventuelle festligheter skal naboer varsles senest dagen før med infoskriv i oppgangen.
c. Søndager og helligdager skal ingen form for støyende arbeide/oppussing forekomme.
d. Oppussingsaktiviteter som støyer (for eksempel boring i mur) er kun tillatt mandag til fredag i tidsrommet mellom kl. 08:00 og 20:00, og lørdager mellom kl 08:00 og 18:00. Det oppfordres ellers til sunn fornuft og at man tas hensyn til naboer.
e. Ved oppussing over flere dager skal naboer varsles senest dagen før med infoskriv i oppgangen.

2 HUSDYR

a. Husdyr er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
b. Klage på husdyr er å betrakte som klage på beboer.

3 AVFALL

a. Søppelposer skal knyttes igjen/lukkes og kastes i avfallscontainer for restavfall.
b. Papiravfall skal rives i mindre biter og skal kastes i avfallscontainer for papiravfall.
c. Annet avfall, som f.eks. inventar, hvitevarer, materialer, er det ikke tillatt å kaste i avfallscontainerne eller hensette ellers på borettslagets eiendom. Hver enkelt beboer må selv sørge for bortkjøring av slikt avfall, eller bestille container, og selv bekoste dette. Eventuelle overtredelser vil bli politianmeldt!

4 FELLESVASKERI

a. Vaskeriet er en abonnementstjeneste som kan benyttes mandag til søndag mellom kl. 08:00 og 23:00.
b. Alle er solidarisk ansvarlige for å holde vaskeriet rent og ryddig.
c. For å unngå skade på vaskemaskinene må lommer tømmes for gjenstander, og BH med spiler må legges i vaskepose.
d. Ved hver bruk av tørketromler må lofilter rengjøres.

5 LOFT, KJELLERE OG OPPGANGER

a. Alle leiligheter har tilhørende boder på loft og i kjeller. Bodene er merket med andelsnummer.
b. Hvis noen beslaglegger en bod som tilhører andre, kan låsen bli fjernet og boden tømt uten varsel.
c. Nederst i oppganger som har plass til det kan man sette fra seg barnevogn eller rullator, såfremt det ikke er til hinder for rømning ved eventuell brann.
d. Det er ikke tillatt å hensette sykler, leker og andre gjenstander i oppganger, på loft eller i kjellere. Man kan benytte seg av sykkelboder, sykkelstativ i bakgården eller egne boder. Eventuelle overtredelser kan medføre fjerning uten varsel.
e. Røyking innendørs i fellesarealene er ikke tillatt.
f. Røyking er ikke tillatt foran oppganger eller under vinduer
g. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig stoff, for eksempel gass, på loft eller kjeller.

6 PARABOL

a. Det er ikke tillatt å ha egne parabolantenner på fasade, brannbalkonger eller i fellesareal for øvrig. Ved eventuelle skader på bygningsmasse eller annet, som følge av parabolantenner, vil omkostninger bli pålagt den enkelte beboer.

7 BRANNBALKONGER

a. En brannbalkong er en sikkerhetsinnretning som skal sikre fri rømning ved brann og andre nødsituasjoner.

MØLLEBAKKEN BORETTSLAG

ORDENSREGLER

REVIDERT OG VEDTATT AV GENERALFORSAMLINGEN 14.05.2021

b. På brannbalkongene er det ikke tillatt med skillevegger eller gjenstander som kan hindre fri rømning eller medføre fare for personer eller gjenstander under brannbalkongene.
c. Røyking er ikke tillatt på brannbalkongene.

8 BYGNINGSTEKNISKE FORANDRINGER

a. Bygningstekniske forandringer må søkes om hos Plan- og bygningsetaten der dette kreves
b. Endringer i våtrom, rørarbeider og elektrisk anlegg krever bruk av autorisert håndverker. Skal man rehabilitere bad eller flislegge gulv må sluk og klemring skiftes etter gjeldende våtromsnorm.
c. Rehabilitering av bad og kjøkken må skje på en slik måte at borettslaget på et senere tidspunkt kan gå inn og skifte soilrør.
d. Eventuell skade på bygningsmassen vil medføre erstatningsansvar.
e. Ved eventuell rehabilitering uten å følge overnevnte regler påtar borettslaget seg ikke noe vedlikeholdsansvar.

9 DUGNAD

a. Borettslaget gjennomfører årlige dugnader vår og høst, og disse varsles i god tid. Idéen med dugnad er at alle tar et tak sammen for en billig oppgradering av bomiljøet.
b. Alle beboere oppfordres til å stille på minst én dugnad hvert år. Styret vil tilstrebe å tilpasse arbeidsoppgaver til den enkeltes situasjon. Har man ikke anledning til å stille grunnet sykdom eller annet fravær, kan slektning/bekjent stille i beboers sted.
f. Alle andelseiere belastes et årlig dugnadstillegg fastsatt av styret. Med disse inntektene kan styret leie inn arbeidskraft til å gjennomføre oppgaver som ikke blir utført på dugnad.
g. Registrert deltakelse på minst én dugnad i året, med arbeidsoppgaver tildelt av styret, gir rett til tilbakebetaling av dugnadstillegg ved slutten av året.

10 BRUK AV GÅRDSROM

a. Sneiper, papir og annet søppel skal ikke kastes i fellesarealet.
b. Det er ikke tillatt å mate fugler eller kaste mat ut av vinduet.
c. Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy i bakgården. Kontroller utføres av eksternt firma. Parkeringstillatelser ved midlertidige behov kan utstedes av styret.

11 BRANNSIKKERHET

a. Alle leiligheter skal ha tilstrekkelig varsle- og slukkeutstyr, og utstyret som benyttes skal tilhøre borettslaget. Dette for å sikre nødvendig kontroll og utskiftninger. Det skal være montert 1 eller 2 røykvarslere per leilighet, og hver leilighet skal ha brannslange eller brannslukningsapparat. Utstyr som tilhører borettslaget skal ikke fjernes fra leiligheten. Dersom det oppdages avvik må styret få beskjed.
b. Dersom det er ønskelig å fjerne brannslange ved for eksempel oppussing, plikter andelseier å ta kontakt med styret for å få erstattet denne med et brannslukningsapparat tilhørende borettslaget. Denne kostnaden må andelseier dekke.
c. Andelseier plikter å utføre nødvendig vedlikehold på varsle- og slukkeutstyr.
d. Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med branninstruks og panel for røykvarslere i fellesområdene som henger i hver oppgang.

12 GENERELT

a. Oppslag, meldinger og info på e-mail fra styret skal betraktes som ordensregler.
b. Ved brudd på nevnte ordensregler vil økonomiske omkostninger bli belastet den enkelte andelseier.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Sofienberggata 23C, 0588 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne 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 med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/grunerloekka

417 58 300

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0048/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sandakerveien 10K 0473 OSLO

Betegnelse: Gnr 225, bnr 227 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no