

Åsengata 4D



Velkommen til

Åsengata 4D



Salgsoppgaven produsert 21. mars 2025

Torshov

Tiltalende og moderne 2-roms toppleilighet med utsikt og vestvendt balkong | Garasjeplass | Varmtvann inkl.

Prisantydning	5 100 000,-
Fellesgjeld	422 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	5 531 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 239,-
BRA-i	52 kvm
Totalt BRA	64 kvm
Soverom	1

Etasje	8
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1975

Megler	Silje Heggø
Telefon	901 33 890
E-post	s.heggo@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Åsengata 4D!
- En stor og moderne 2-roms toppleilighet i 8. etasje med heis. Leiligheten byr på en stor, vestvendt innglasset balkong med fantastisk utsikt og sol fra formiddag til solnedgang på sommerstid. Videre har leiligheten en god planløsning med luftige rom, og preges av tiltalende fargevalg og innredninger. Leiligheten disponerer også en garasjeplass i kjelleren.

- Her får du en sentral og attraktiv beliggenhet på Torshov, med kort vei til "alt"!

- Høydepunkter:
- * Toppleilighet med utsikt
- * Vestvendt innglasset balkong på 8 kvm
- * Garasjeplass medfølger
- * Loftsbod
- * Utebod fra balkong
- * Varmtvann, kabel-TV, internett inkludert i felleskostnadene
- * Umiddelbar nærhet til buss og trikk

Arealer og innhold

BRA-i:	52 kvm
BRA-e:	4 kvm
BRA-b:	8 kvm
Totalt BRA:	64 kvm

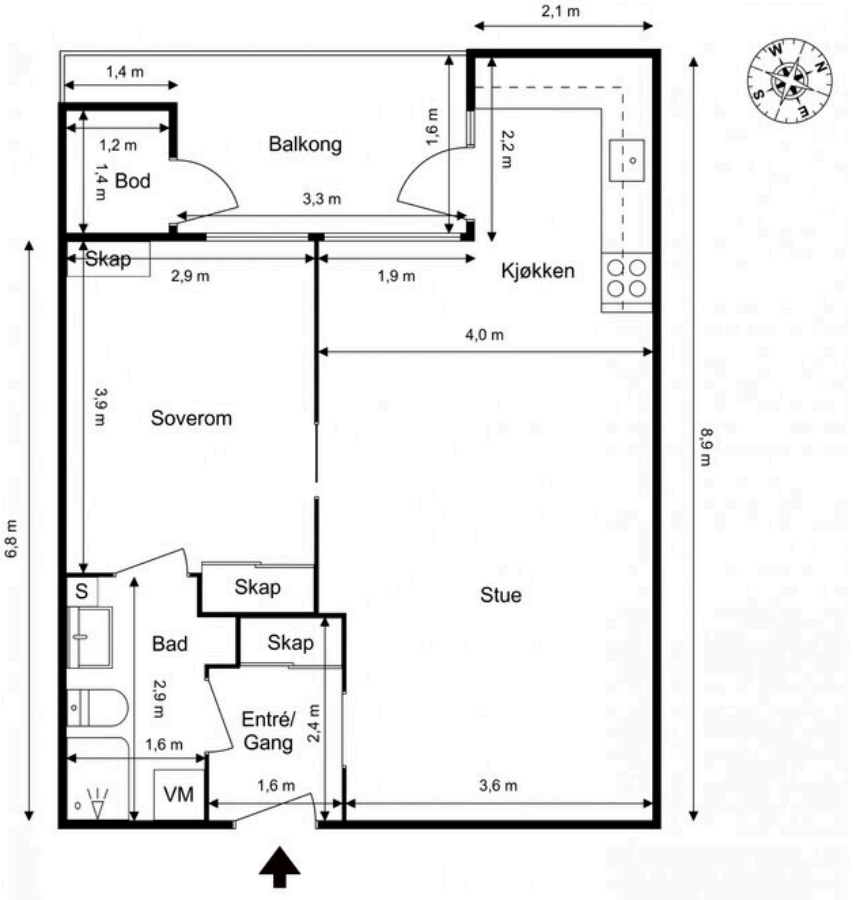
Beskrivelse

8. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entre, bad, soverom og stue/kjøkken
BRA-e: 2 kvm. Bod.
BRA-b: 8 kvm. Innglasset balkong med tilgang til bod.
Total BRA: 62 kvm.

9. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 2 kvm.

Åsengata 4D, 0480 Oslo

8. Etasje

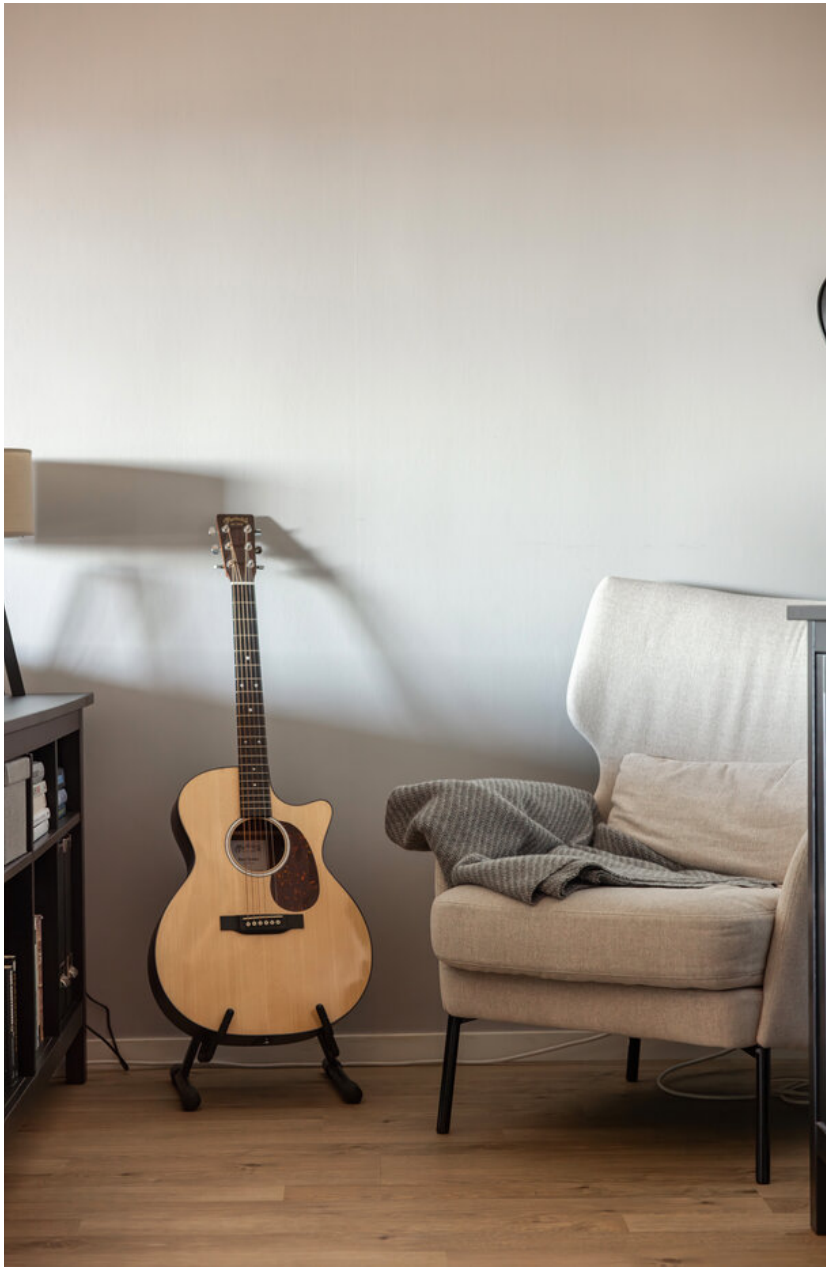


FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet
















SANDAKER
SENTER












DAVID YARROW STORYTELLING






LG
A-10%








ANNIE LEIBOVITZ A Photographer's Life





Informasjon

Åsengata 4D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0086/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Åsengata 4D, 0480 OSLO
Gnr 224, bnr 369 i Oslo kommune
Andelsnr 319 i Sandaker Borettslag, org.nr. 948471574

Selgere
Mats Overaae
Tonje Lotterud

Kjøpesum og omkostninger
5 100 000,- (Prisantydning)
422 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 522 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 531 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 540 862,- (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
1975

Etasje
8

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 4 kvm
BRA-b: 8 kvm
Totalt BRA: 64 kvm

Beskrivelse:
8. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entre, bad, soverom og stue/kjøkken
BRA-e: 2 kvm. Bod.
BRA-b: 8 kvm. Innglasset balkong med tilgang til bod.
Total BRA: 62 kvm.

9. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 8. etasje med heis til etasjeplan. Leiligheten inneholder entré, soverom, bad, og stue med åpen kjøkkenløsning.

Det er utgang til en innglasset balkong fra stue. Fra balkongen er det tilgang til bod.

I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod.

Standard

Entre:
Leiligheten har enkel adkomst med heis opp til etasjeplan. Lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her er det god plass til oppbevaring av sko og oppheng av ytterjakker i skyvedørsgarderoben. Det er dørcalling som sikrer enkel innslipp av besøkende.

Stue:
Innbydende og romslig stue med en praktisk planløsning som gjør den enkel å innrede. Her er det rikelig med plass til både sofagruppe, stort spisebord og tilhørende møblement. Stuen har store, flotte vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Stuen og kjøkkenet er integrert i en åpen og sosial løsning, noe som skaper et innbydende og sosialt oppholdsrom.

Innglasset balkong:
Fra stuen er det utgang til en stor, innglasset balkong med fantastisk utsikt. Balkongen er vestvendt, og på sommerstid er det sol fra formiddag til solnedgang. Det er lys, stikk på vegg og terrassevarmer. Fra balkongen er det tilgang til en utvendig bod på 2 kvm.

Kjøkken:
Delikat IKEA-kjøkken fra 2014 med en generøs skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen består av hvite skapfronter med laminert benkeplate med fliser opp til overskap, kum med ettgreps blandebatteri, kullfiltervifte over integrert koketopp/ovn samt integrert micro, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er montert waterguard på kjøkkenet.

Bad:
Romslig bad fra 2011 med gulvvarme og flislagte vegger og gulv. Downlights i himling. Badet inneholder veggmontert wc, dusjhjørne, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og god skap- og oppbevaringsplass. Det er opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på bad.

Soverom:
Romslig og lunt soverom med god plass til både dobbeltseng og skrivebord. Soverommet har en plassbygget skyvedørsgarderobe med speildører og skapinnredning.

Parkering

Leiligheten disponerer garasjeplass med nummer 8020. Det er opplegg, men ikke montert ladeboks på plassen.

Borettslaget har noen ekstra parkeringsplasser som leies ut ved behov. Ta kontakt med styret vedrørende leie av disse.

Eventuell fremleie av garasjeplass skal registreres på skjema som fås av trafikkomiteen.

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:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser at badet ble rehabilitert i 2011 av Oslo Rehab. Servant, vannstoppventil og bunnventil er byttet i 2025 av Comfort Storo.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei. Eventuell kommentar: Har ikke detaljer om 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?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasaderehabilitering og etterisolering fra 2024-2025 i hele borettslaget. Arbeidet inkluderer også skifte av ytterdør. Arbeidet er utført av DVS. Vinduer og balkongdør skiftet i 2020.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja. Felles rens av ventilasjon i regi av borettslaget.

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

Nei. Anses ikke relevant da boligen ligger i 8 etg.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Liten sprekk i betongkonstruksjon for yttersiden av borettslagets fasade. Denne er omtalt i tilstandsrapporten.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2018.

Byggemåte

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

Byggemåte:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk av tre. Fasade er kledd med fasadeplater, er utvendig pusset/malt, er forblendet med teglstein og er kledd med liggende panel. Flis på vegg ved hovedinngangen. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass. Heis.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Balkong, terrasse, platting > Innglasset balkong:
Riss/sprekker i overflate på betongen.
Anbefalte tiltak: Overflatebehandling anbefales.

Kjøkken > Overflater og innredning:
Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt etter dagens krav.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å montere komfyrvakt.

Kjøkken > Avtrekk:
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk
Anbefalte tiltak: Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Våtrom > Bad > Overflater:
Dørbladet i underkant er ikke forseglet tilfredsstillende. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg/gulv i dusjsone og rundt vegghengt wc.
Anbefalte tiltak: Utbedringer av dørblad anbefales. Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skadene. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Bad > Membran, tettesjikt og sluk:
Synlig membran ved sluk kan ikke fastslås. Manglende dokumentasjon på utførelse.
Anbefalte tiltak: Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Bad > Sanitærutstyr:
Det er fuktsvelling pga vannsøl, på baderoms innredningen. Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Merknad: Lyset over servantskap blinker når det er på.
Anbefalte tiltak: Servantskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Våtrom > Bad > Ventilasjon:
Rommet har for liten tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Lamiantgulv kjøkken:
Det registreres nedbygning og knirk i lamiantgulv i området der kjøkken er montert.
Anbefalte tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales. Det kan ikke utelukkes tiltak.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Elektrisk:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. 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.
Følgende avvik ble registret: Manglende samsvarserklæring på elektrisk anlegg. Deksel til sikring er ikke montert.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det ikke kan utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

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

Innbo og løsøre

Hvitevarer, inkludert fryseskap i bod, medfølger. Vaskemaskin følger ikke.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vegghengt TV.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

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

Boligenergi AS har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme på bad.

Det er felles opplegg for varmtvann.

Naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra bad.

Elektrisk anlegg med automat- og skrusikringer.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 875 kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 239,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. 14.03.2025 utgjør kr 5 239,– pr. md.
Herav:
Felleskostnader: kr 5.151,-
Trappevask: kr 88,-

Felleskostnadene inkluderer varmtvann, kabel-TV, internett, trappevask, kommunale avgifter, garasje, vaktmester, vektertjenester, felles byggforsikring, renter og avdrag fellesgjeld, m.m.

Lånet er avdragsfritt frem til 01.11.2025. Når perioden med avdragsfrihet er slutt, vil felleskostnadene for leiligheten øke. Estimert månedlig økning er på kr 111,- for denne leiligheten.

Det gjøres oppmerksom på at den estimerte endringen av felleskostnadene er betinget av at lånets avdrags- og rentebetingelser forblir uendret. Borettslagets

styre bestemmer om og når felleskostnadene skal økes.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 292 828,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 171 311,- 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

Telenor er leverandør av TV-signaler, samt bredbåndtjeneste til borettslaget.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 344 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Sandaker Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948471574, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Borettslaget har avtale med ISS vedr. vaktmestertjenester. Vakt i garasjen blir utført av Securitas. Trappevask Service AS for vask av fellesarealer. Anticimex for bekjempelse av skadedyr.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Fasaderehabilitering
Rehabilitering ble startet opp i 2023 og forventes avsluttet innen kort tid. Rehabiltieringen omfattet fasadeendring med etterisolering og utskiftning av dagens fasadekledning på langfasade mot øst, røde fasadefelt mot vest, og bodveggene til balkongene. Soklene ble etterisolert og fliser byttet ut. Deler av ytterveggen ble reve, og asbestholdig materiale ble sanert. Alle vinduer på langfasaden mot øst skal uble utskiftet. Etterisoleringen medfører at veggene ble 20 cm tykkere, og vinduene ble flyttet lenger ut i vegglivet. Etterisoleringen gjør at betongkonstruksjonene ble forsterket ved etasjeskillene. Det ble etablert lufteventiler i yttervegger for tilluft. Baldakiner over inngangspartiene ble rehabilitert, og fasadene til takoppbygget ble malt. Tiltakene gir bedre isolasjon mot varmetap, bedre inneklima og komfort.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2024: Rehabilitering av søppelsjakter (utvendig)
2024: Reparasjon av setningsskader.
2024: Etterkontroll-utbedring av katodisk betongsbeskyttelse
2024: Nye entredører
2023-2024: Etterisolering- montering av nye vinduer. Øst og vestfasaden
2021/2022: Vedlikehold av teglsteinvegger
2021: Rehabilitering av gavelvegg. Alle katodiske punkter er gjennomgått
2021: Nye LED-lys garasje
2020: Infrastruktur for elbillading. 400 volts tavle for elbillading
2020: Nye høyspentkabler og brytere
2019/2020: Nye dører garasje

2020: Nye vinduer og dører mot balkong inkl. etterisolering
2018: Oppgradering av utemøbler og nye lekeapparater
2018: Tilstandsvurdering bunnledning (avløp
2017: Skiftet lysarmaturer oppgang til LED-lys
2017: Nye brannslukningsapparater
2017 Skifte av varmtvannsberedere
2017: Installasjon av fiber
2016 Nye nødlys fellesareal
2016: Nye varmtvannstanker. Varmepumper på tak
2016: Ny sprinkelsentral
2015/2016: Rør-rehabilitering. Bytte av rør for kaldt- og varmtvann
2015 Oppgradering av uteareal et. Ny asfalt og nye kantsteiner
2014: Nye varmekabler ved garasjeinngang
2013: Oppgradering av inngangspartier
2013: Nye garasjeporter
2012: Rehabilitering av garasjeanlegg inkl. katodisk beskyttelse av betongvegger
2011: Reparasjon av gangvei/tak over garasje mellom 2 C og 4 A.
2011: Ekspansjonstank i fyrrom
2010: Heisrehabilitering
2010: Skiftet ut garasjeanleggets låssystem og deler av avløpssystemet.
2010: Inngangsdører med tilhørende låssystemer og dørautomatikk byttet
2008: Byttet alle innglassingene
2007: Asbestsanering i fyrrom
2006: Ny hovedvannledning til nr. 8
2005/2006: Fasaderehabilitering
2005 Videoovervåking garasje
- Se vedlagt årsberetning for full liste

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

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 422 000,- pr. 01.03.2025

Lånenr: HANBA1-83987223491
Type: A
Restsaldo: 87.000.000,-
Restløpetid: 41 år 6 md.
Term: 12
Avdr.frihet til og med: 01.11.2025
Type Rente: Flyt
Rente pr. år: 5,55%

Lånenr: HANDEL-83987185743

Type:A
restsaldo: 92.584.779,-
Restløpetid: 31 år 2 md.
Term: 12
Type Rente: Flyt
Rente pr. år: 5,55%

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.

Lånet er avdragsfritt frem til 01.11.2025. Når perioden med avdragsfrihet er slutt, vil felleskostnadene for leiligheten øke. Estimert månedlig økning er på kr 111,- for denne leiligheten.

Det gjøres oppmerksom på at den estimerte endringen av felleskostnadene er betinget av at lånets avdrags- og rentebetingelser forblir uendret. Borettslagets styre bestemmer om og når felleskostnadene skal økes.

Fellesformue

Kr 50 752,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viser et underskudd på kr. 7 800 711,-
Underskuddet skyldes hovedsakelig prosjektet for fasaderehabilitering, vindusbytte og etterisolering.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 3 000 587,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad.

Dyrehold

Styret kan, etter søknad, gi beboerne tillatelse til å anskaffe (holde) hund eller katt.

Borettslagets forsikring

IF SKADEFORSIKRING
Polisenr. 2211088

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 16 040 kvm (Eiertomt)
Felles tomt.

Adkomst

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

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen

er helt eller delvis utleid. Leiligheten ligger over 3. etasje fra bakkeplan og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger meget sentralt til i et attraktivt boligområde øverst på Torshov rett nedenfor Sandaker. Her har man alle fasiliteter i umiddelbar nærhet. Et godt utvalg av dagligvarebutikker, hyggelige restauranter og kaféer, samt en rekke småbutikker og kulturaktiviteter for liten og stor. Beliggenheten er meget barnevennlig med lekeplass i umiddelbar nærhet til leiligheten. Videre er det nærhet til skoler og barnehager. Området byr på flere flotte rekreasjonsmuligheter med blant annet Torshovparken og Torshovdalen, samt Akerselva med gode frilufts- og turmuligheter, sommer som vinter. Et trivelig område for alle aldersgrupper.

Sandaker Senter er umiddelbar nærhet og tilbyr bredt utvalg av butikker, her er det blant annet Coop Mega, Vinmonopolet, frisører, apotek og spisesteder. Videre er det gangavstand til Torshovs rike utvalg av butikker og andre fasiliteter, som Soria Moria med konserter, bar/restaurant og teater. Området kan også friste med en rekke spisesteder som Vertshuset Oskar Braaten og Trikkestallen. Her finner man flott uteservering om sommeren. Kort avstand til Grünerløkka og Sagene med hyggelige kaféer, restauranter og yrende uteliv. Cirka 10-12 minutters gange til Handelshøyskolen BI. Flotte rekreasjonsmuligheter i de omkringliggende parker og langs idylliske Akerselva.

For den treningsglade finnes et stort tilbud av treningsmuligheter med blant annet Imperia Gym, Sats Nydalen, SATS Ringnes Park og Carl Berner, FitnessXpress avd. Storo, samt Myrens Sportssenter. I tillegg åpner Fresh Fitness snart på Sandakersenteret. Fine muligheter for løpe-/joggeturer i parker om sommer, så vel som på vinter.

Man kan gå koselige turer langs Akerselva, besøke spennende kafeer og restauranter eller ta seg en tur på Ringen Kino. Det er også godt utvalg av nærbutikker og matvareforretninger like i nærheten av boligen. Både Joker (søndagsåpen), Kiwi, Rema1000, Coop Mega og Extra ligger kun en kort spasertur unna. Storo kjøpesenter ligger kun en kort spasertur unna boligen. Her finner man kles-, mat- og blomsterbutikker, vinmonopol, samt andre diverse butikker. Strøm-Larsen, som av mange anses som Oslos beste kjøttforretning/pølsemakeri, ligger også en kort gåtur unna.

Svært godt kollektivtilbud, kun en spasertur unna umiddelbar nærhet til kollektivtilbud. Man kan enten ta bussene som går fra Sandakerveien eller gå til Storo T-banestasjon. Her går T-banene med jevnlige avganger, både øst og vest. Disse tar deg effektivt til Aker Brygge/ Tjuvholmen, sentrum eller marka. I tillegg er det få minutters gange til trikkeholdeplass (linje 11, 12 og 18). Trikken går blant annet til Grünerløkka, Storo, Majorstuen, sentrum, Oslo Sentralbanestasjon og Aker Brygge. I tillegg går trikken rett opp til marka.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.05.1981.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til

tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående plansaker i området:
Saksnr: 202212601. Saken gjelder Detaljregulering - Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48.

Saksnr: 201414656. Saken gjelder Sandakerveien 58 B og C. Fortetting og utvikling av boliger.

Saksnr: 202217080. Saken gjelder Sandakerveien 56 C - Boliger.

Saksnr: 202214970. Saken gjelder Detaljregulering - Hans Nielsen Hauges gate.

Pågående byggesaker:
Sandakerveien 59 - Fasadeendring og innvendig ombygging - Sandaker senter.
Saksnummer: 202459818.

Sandakerveien 59 - Takhage for planter - Deichman Torshov - Sandaker senter.
Saksnummer: 202315811.

Åsengata 2, 4, 6 og 8 - Rehabilitering av fasader. Saksnummer: 202218500.

ved Sandakerveien 58 A-D - Opparbeidelse av vei. Saksnummer: 202205679.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/224/369:
28.05.1976 - Dokumentnr: 510494 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1977 - Dokumentnr: 524722 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

16.07.1986 - Dokumentnr: 43073 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

24.09.1976 - Dokumentnr: 518531 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:363

25.02.2011 - Dokumentnr: 159143 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:400

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger. Selger foretrekker overtakelse mot slutten av Mai.

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: 0,85% av salgssum – estimert til kr. 42 075,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 29 510,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 135 275,- 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. 3 625,-.

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 22. mars 2025

Ansvarlig megler

Silje Heggø, Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90133890

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Åsengata 4D

Åsengata 4D

Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 205 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	4 min 0.3 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	9 min 0.8 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	9 min 0.7 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	18 min 1.4 km
Nydalen videregående skole 960 elever	21 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km

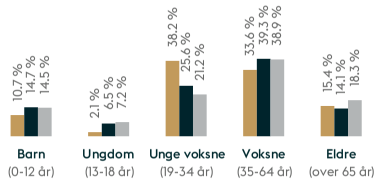
Offentlig transport

Sandaker senter Linje 11N, 12N	2 min 0.2 km
Sandaker senter Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Sinsen Linje 4, 5	12 min 1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.4 km

Barnehager

Thor Olsens barnehage 1 (1-5 å... 36 barn	2 min 0.2 km
Lilleborg barnehage (0-5 år) 65 barn	2 min 0.2 km
Åsenhagen barnehage (1-2 år) 24 barn	3 min 0.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lilleborg/Sandaker søndre	2 503	1 537
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Haarklous plass	10 min
Lilleborgbanen	9 min
Mudo Torshov	3 min
Sandaker Treningssenter	6 min

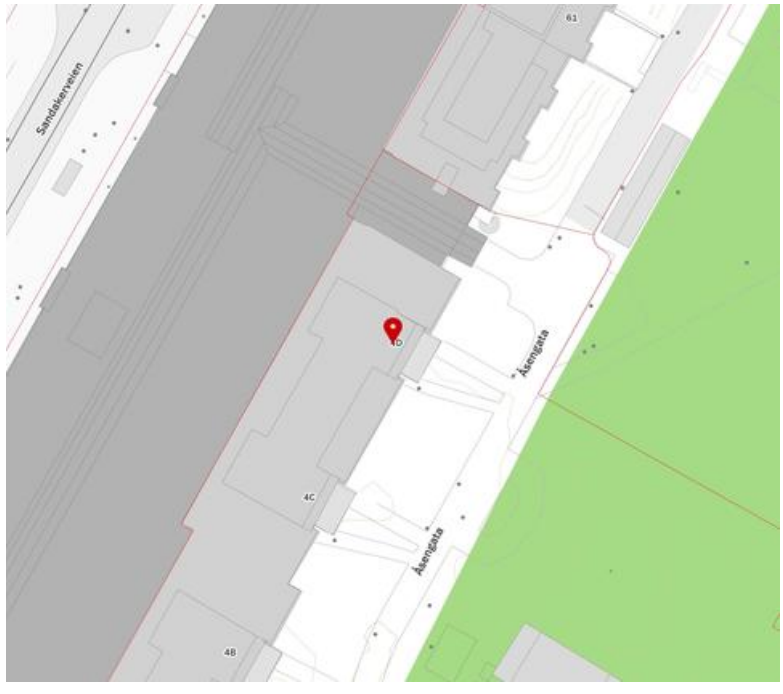
«Fantastisk område med nærhet til sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

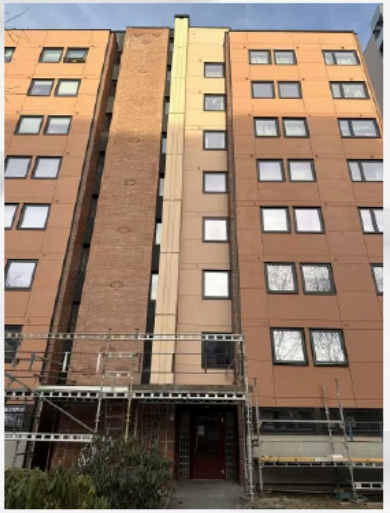


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Åsengata 4D
0480 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 1975
BRA: 64 m^2
BRA-i: 52 m^2



Samlet vurdering

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

Supertakst
GNR: 224 BNR: 369 ANR: 319

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Åsengata 4D
0480 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28506

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Innglasset balkong.

Oppsummering

TG2: Riss/sprekker i overflate på betongen.

'Til informasjon: Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men oppfyller kravet ved byggeår. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Beskrivelse:
Vest-vendt innglasset balkong på ca. 8 m² med adkomst fra kjøkken.
Fasade (etterisolert yttervegg ved innglasset balkong) i 2025 i regi av borettslaget.
Balkongen ble innglasset rundt 2017 etter dokumenter i fra planinnsyn.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2: Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt etter dagens krav.

Beskrivelse:
Kjøkken fra 2014 og type IKEA. Det er montert automatisk vannstopper.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Laminat på gulv og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Underlimt oppvaskkum med ettgreps som er svingbart. Lys under overskap og stikk på vegg. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikroovn og kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Oppsummering av avtrekk

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

Anbefalte tiltak avtrekk

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

Vannledninger

Oppsummering

TG2: Stoppekran i fordelerskap i felles areal til kjøkken var for hard ved bruk av vanlig håndmakt.

Beskrivelse:
Avrenning fra fordelerskap i felles areal har eier mottatt mail fra styret på at det er montert magnetventil for å stoppe vannet.
Fordelerskap er plassert i himling på bad og felles areal.
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Nye vannrør i eksisterende bygg i 2017 ved fremlagt ferdigattest datert 21.03.2017.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt til bad.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av stoppekran til kjøkken anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

TG2:
Dørbladet i underkant er ikke forseglet tilfredsstillende.
Det registreres "born" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg/gulv i dusjsone og rundt vegghengt wc.

Beskrivelse:
Badet er fra 2011/12 i henhold til opplysning i fra eier.

Anbefalte tiltak overflater

Utbedringer av dørblad anbefales.
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skadene. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2: Synlig membran ved sluk kan ikke fastslås.
Manglende dokumentasjon på utførelse.

Beskrivelse:
Synlig rørgjennomføringer er kun tettet i overgang med fugemasse / silikon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2: Det er fuktsvelling pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Merknad: Lyset over servantskap blinker når det er på.

Beskrivelse:
Bad: Byttet servant og armatur, utført av Comfort bad avdeling Storo i 2025.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt.
Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Oppsummering av ventilasjon

TG2: Rommet har for liten tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.

Beskrivelse:
Mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Øvrig: Lamiantgulv kjøkken

Oppsummering

TG2: Det registreres nedbygning og knirk i lamiantgulv i området der kjøkken er montert.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales. Det kan ikke utelukkes tiltak.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

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.

Følgende avvik ble registret:
Manglende samsvarserklæring på elektrisk anlegg.
Deksel til sikring er ikke montert.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det ikke kan utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
17.3.2025	**21.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Mats Gillebo Overaae, Tonje Lotterud** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Det er etterlyst egenerklæring, men den er ikke mottatt/fremvist.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten** Telefon: **98846531**
Firma: **Fidens AS** Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Åsengata 4D, 0480 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	224	Bruksnr:	369	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	319	Leilighetsnr:	H0802		

Byggeår: **1975 - Kilde: eiendomsverdi.no**
Boligtype: **Andelsleilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk av tre. Fasade er kledd med fasadeplater, er utvendig pusset/malt, er forblendet med teglstein og er kledd med liggende panel. Flis på vegg ved hovedinngangen. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass. Heis.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Fasade (etterisolert yttervegg ved innglasset balkong) samt entredør er byttet i regi av borettslaget.	Nei
2025	Bad: Byttet servant og armatur, utført av Comfort bad avdeling Storo.	Ja
2020	Rens av ventilasjonsanlegget i regi av borettslaget.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
8 etasje	62	52	2	8	0
Loftsbod	2	0	2	0	0
Totalt m²	**64**	**52**	**4**	**8**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
8 etasje	62	52	10	Entre, bad, soverom, stue/kjøkken.	Innglasset balkong. Utvendig bod innglasset balkong.
Totalt m²	**62**	**52**	**10**		

Kommentar til arealberegning

Loftsbod på ca. 2m² (medtatt som BRA-e). Merket 8020. Gitterløsning.
Utebod på innglasset balkong på ca. 2m² (medtatt som BRA-e).

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.
Ved oppmåling av innglassede balkonger, skal veggen mellom balkongen og leiligheten inkluderes i beregningen av Bruksareal-b (BRA-b). Dette er grunnen til at balkongarealet blir et større areal i arealberegningen enn under punktet balkong.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Innglasset balkong.

Type	Balkong
Vest-vendt innglasset balkong på ca. 8 m² med adkomst fra kjøkken.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasade (etterisolert yttervegg ved innglasset balkong) i 2025 i regi av borettslaget. Balkongen ble innglasset rundt 2017 etter dokumenter i fra planinnsyn.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Riss/sprekker i overflate på betongen. *Til informasjon: Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men oppfyller kravet ved byggeår. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet. Beskrivelse: Vest-vendt innglasset balkong på ca. 8 m² med adkomst fra kjøkken. Fasade (etterisolert yttervegg ved innglasset balkong) i 2025 i regi av borettslaget. Balkongen ble innglasset rundt 2017 etter dokumenter i fra planinnsyn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling anbefales.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Innerdører har hvit omramming med profilert utsende. Entredør har lyd - og brannklassefisering 35dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er skiftet i 2020 etter opplysning i fra eier. Entredør er byttet i 2025 Innerdører med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
TG1: Normal slitasjegrad ved enkelte merker på dørblad/karmer. Merknad: Noe løse dørhåndtak. Beskrivelse: Vinduer er skiftet i 2020 etter opplysning i fra eier. Entredør er byttet i 2025 Innerdører med ukjent alder.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
TG1: Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 11mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG2: Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt etter dagens krav.

Beskrivelse:
Kjøkken fra 2014 og type IKEA. Det er montert automatisk vannstopper.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Laminat på gulv og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Underlimt oppvaskkum med ettgreps som er svingbart. Lys under overskap og stikk på vegg. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert steikeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikroovn og kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

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

Anbefalte tiltak avtrekk

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

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Godkjente byggetegninger er ikke tilgjengelig i planinnsyn datert 17.03.2025.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til romning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder måles til:
Bad: 2,27m
Stue: 2,45-2,30m
Soverom: 2,45m

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Røykvarsel er plassert i stue/kjøkken.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Brannslukningsapparat er kontrollert 2025.

6.6 Avløpsrør

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

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

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

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

TG1:
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Nye vannrør i eksisterende bygg i 2017 ved fremlagt ferdigattest datert 21.03.2017.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger TG-2

TG2: Stoppekran i fordelerskap i felles areal til kjøkken var for hard ved bruk av vanlig håndmakt.

Beskrivelse:
Avrenning fra fordelerskap i felles areal har eier mottatt mail fra styret på at det er montert magnetventil for å stoppe vannet.
Fordelerskap er plassert i himling på bad og felles areal.
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Nye vannrør i eksisterende bygg i 2017 ved fremlagt ferdigattest datert 21.03.2017.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt til bad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av stoppekran til kjøkken anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles trapperom. Kursfortegnelse er på innside skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer, Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det elektriske anlegget ble oppgradert etter byggeår. Ukjent år og omfang.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk TG-IU

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

Følgende avvik ble registret:
Manglende samsvarserklæring på elektrisk anlegg.
Deksel til sikring er ikke montert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet ei-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det ikke kan utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført ei-kontroll.

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-IU

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

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Naturlig ventilasjon. Tilluft via veggventil ført til yttervegg.

Beskrivelse:
Rens av ventilasjonsanlegget i regi av borettslaget i 2020.

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Oras. Speil med lys på vegg. Veggskap i glatt utførelse. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, rørfordelingsskap og veggmontert wc.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2011/12 i henhold til opplysning i fra eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

TG2:
Dørbladet i underkant er ikke forseglet tilfredsstillende.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg/gulv i dusjsone og rundt vegghengt wc.

Beskrivelse:
Badet er fra 2011/12 i henhold til opplysning i fra eier.

Anbefalte tiltak overflater

Utbedringer av dørblad anbefales.
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skadene. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

TG2: Synlig membran ved sluk kan ikke fastslås.
Manglende dokumentasjon på utførelse.

Beskrivelse:
Synlig rørgjennomføringer er kun tettet i overgang med fugemasse / silikon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

TG2: Det er fuktsvelling pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Merknad: Lyset over servantskap blinker når det er på.

Beskrivelse:
Bad: Byttet servant og armatur, utført av Comfort bad avdeling Storo i 2025.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG2: Rommet har for liten tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.

Beskrivelse:
Mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Hullet er ikke tatt på ideelt sted, men tatt på det beste tilgjengelige stedet. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom. Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Øvrig: Lamiantgulv kjøkken

Beskrivelse

Det registreres nedbygning og knirk i lamiantgulv i området der kjøkken er montert.

Oppsummering av øvrig	TG-2

TG2: Det registreres nedbygning og knirk i lamiantgulv i området der kjøkken er montert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser anbefales. Det kan ikke utelukkes tiltak.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

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
17. mar. 2025

Oppdragsnummer
29-0086/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åsengata 4D, 0480 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Tonje Lotterud, Mats Overaae

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. august 2018

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: 93963229
Forsikret i: Gjensidige 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: Tidligere eier opplyser at badet ble rehabilitert i 2011 av Oslo Rehab. Servant, vannstoppventil og bunnventil er byttet i 2025 av Comfort Storo

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

Eventuell kommentar: Har ikke detaljer om dette

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasaderehabilitering og etterisolering fra 2024-2025 i hele borettslaget. Arbeidet inkluderer også skifte av ytterdør. Arbeidet er utført av DVS Vinduer og balkongdør skiftet i 2020.

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

Eventuell kommentar: Bolig ligger i 8. etg

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

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

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

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

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

Beskriv: Felles rens av ventilasjon i regi av borettslaget

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

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

Eventuell kommentar: Anses ikke relevant da boligen ligger i 8 etg

Feil og mangler

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

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

Eventuell kommentar: Har ikke ildsted

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?
Ja

Beskriv: Liten sprekk i betongkonstruksjon for yttersiden av borettslagets fasade. Denne er omtalt i tilstandsrapporten.

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Eventuell kommentar: Ikke annet enn tilstandsrapport fra takstmann

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2018

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

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

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

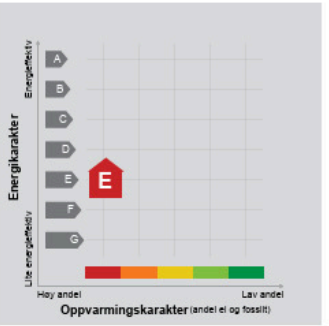
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 29-0086/25

ENERGIATTEST

Adresse	Åsengata 4D
Postnummer	0480
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	369
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81354049
Bruksenhetsnummer	H0802
Merkenummer	Energiattest-2025-92117
Dato	14.03.2025
Innmeldt av	Boligenergi AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Åsengata 4D	81354049	H0802	0	0	319

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1975

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	27 m²
Areal tak	52 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	52 m²
Totalt BRA	52 m²
Oppvarmet luftvolum	125 m³
U-verdi for yttervegger	0,35 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,36 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,08 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	198,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,10 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	3,00 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	3,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	98 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	70 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	270 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,34
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	0,93
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.5.2024

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Boligenergi AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	121,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	12,4 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	192,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 279 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	197,29 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 126 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	197,29 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 279 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	10 279 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 279 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Liv Tomter
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

8372107 444/8020 14.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 13.03.2025.

Boligselskap:	444 Sandaker Borettslag
Organisasjonsnr:	948.471.574
Andelseier:	Mats Gillebo Overaae Tonje Lotterud
Leieobjektnr:	8020
Adresse:	Åsengata 4 D, 0480 OSLO
Andelsnummer:	319
Borettsinnskudd:	kr 35.900,–
Hjemmeside:	www.sandaker-borettslag.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 93963229.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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.
- Utskiftingen av vannrør ble ferdigstilt i løpet av 1. halvår av 2017.
- Om baderomsrehabilitering ble følgende vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 3. februar 2003: "Ved rehabilitering av bad vil borettslaget yte økonomisk tilskudd begrenset oppad til NOK 70.000,- til andelseiere, som kan dokumentere at badet er rehabilitert etter gjeldende våtromsnorm, inkludert bytte av sluk. Det økonomiske tilskuddet skal være like stort for hver andel. Hver andel har rett på slikt tilskudd til en oppussing. Ved salg av leiligheten, følger ubenyttet tilskudd med som en fordring på leiligheten. Beløpet indeksreguleres etter konsumprisindeksen, første gang 1. januar 2004. I forbindelse med lekkasje hvor sluk må byttes, vil utgifter til bytting av sluk samt membran, komme til fratrekk på tilskuddet til badrehabiliteringen. Andelseiere som ønsker å montere dusjkabinett, kan få dette dekket av borettslaget, mot at tilskuddets størrelse reduseres tilsvarende". Beløpet trekkes fra gjeldende refusjonsbeløp. Styret har engasjert OPAS til å sette opp kriterier for refusjon i forbindelse med baderomsrehabiliteringen. Merk at det fra 2001 ble innført en prøveordning hvor 30 leiligheter fikk refusjon for rehabilitering av bad. Disse kan ikke få ny refusjon. I 2024 er summen kr 111 433,- (jan 2023-jan 2024). OBS! For info om refusjonsordningen er benyttet av den enkelte andel, kontakt styreleder.
- Kuldeproblemer: Det har vært registrert kuldebroproblemer i en del leiligheter. I noen leiligheter har andelseierne selv tilleggsisolert. Det er ikke planer om noen generell utbedring, da dette ville innebære en omfattende rehabilitering av fasadene.
- Annet: Der andelseier har fjernet badekar vil styret henstille vedkommende til å sette inn dusjkabinett. Dette for at det ikke skal dusjes direkte på gulv uten fuktsperre/membran.
- Parkering: Det medfølger garasje-/parkeringsplass på de fleste leilighetene utenom et par av 1-roms-leilighetene. Borettslaget har noen ekstra parkeringsplasser som leies ut ved behov. Ta kontakt med styret vedrørende leie av disse. Parkeringsleie/administrasjonskostnader ved leie og ny bruker av plass belastes etter gjeldende satser.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBA1-83987223491	A	87.000.000,-	41 år 6 md.	12	01.11.2025	Flyt	5,55%
* HANDEL-83987185743	A	92.584.779,-	31 år 2 md.	12		Flyt	5,55%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.239,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	5.151,-
Trappevask	88,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	2.808,-	20.566,-	50.752,-	422.612,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* HANBA1-83987223491	204.384,-	945,-	01.11.2025	111,-
* HANDEL-83987185743	217.576,-	1.225,-		

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 422.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025

Kapitalkostnader
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ola Nicolai Thelin tlf.22 86 56 97 ev. pr. e-post: ola.nicolai.thelin@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Asbjørn Steinar Hagerupsen Åsengata 4 B, 480 OSLO, e-post: sbl444@online.no.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett
Forkjøpsrett kan avklares ved at:
1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:
- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):
- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:
- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
  - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
  - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
  - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
  - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
  - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
  - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
  - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 444
Sandaker Borettslag

Velkommen til årsmøte i Sandaker 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:
7. mai 2024 kl. 18:00, Lilleborg Kirke.

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. Oppretelse av en arbeidsgruppe for å markere borettlagets 50 år jubileum
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Sandaker 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

Jardar Bakke 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.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ola Nicolai Thelin foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

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 årets resultat dekket fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 546 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 546 000

Sak 7

Oppretelese av en arbeidsgruppe for å markere borettlagets 50 år jubileum

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår oppretelse av en arbeidsgruppe som skal utarbeide et program for gjennomføringen av borettslagets 50-årsjubileum i 2025 med fokus på miljøvennlighet og bærekraftighet.

Fokus på miljøvennlighet og bærekraftighet innebærer å ta hensyn til de økologiske, sosiale og økonomiske konsekvensene av arrangementet. Dette kan inkludere:

- Avfallsreduksjon og resirkulering: Implementere tiltak for å redusere avfallsmengden og øke gjenvinningsraten, for eksempel ved å bruke resirkulerbare eller biologisk nedbrytbare materialer og oppmuntre til resirkulering under arrangementet.
- Bærekraftige matvalg: Velge lokale, sesongbaserte og økologiske matvarer for å redusere miljøpåvirkningen knyttet til matproduksjon, samt å redusere matsvinn.

Økonomisk ramme 200 000 kr.

Forslag til vedtak
Det opprettes en arbeidsgruppe bestående av 5 medlemmer hvorav en velges som som leder for arbeidsgruppen. Arbeidsgruppen rapporterer til styreleder/styret.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Asbjørn Hagerupsen

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

- Leif Johnny Johannessen
- Silvana Sandulovic

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Flyen
- Jon Tangen

- Jon Zwaig Kolstad
- Tonje Misund Asphaug

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Beret Ødegaard Flyen
- Lars Jørun Langøien
- Minka Apic

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

- Mette Sørli
- Silvana Sandulovic

Valg av 5 trafikkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som trafikkomité:

- Geir Skarbø
- Jørgen Darre
- Jørn Løseth
- Kjeld Halvorsen
- Nicolai Røren

Valg av 4 velferdskomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som velferdskomité:

- Elin Grotnes
- Hege Pålsrud
- Kathrine Karlsen
- Rikke Bjørkmann

Vedlegg
1. Innstilling fra valgkomiteen.pdf

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Asbjørn Hagerupsen

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

- Silvana Sandulovic

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Asbjørn Steinar Hagerupsen	Åsengata 4 B
Styremedlem	Jonas Gjerstad Hjelme	Åsengata 8 B
Styremedlem	Leif Johnny Johannessen	Åsengata 6 C
Styremedlem	Trond Thorbjørn Negaard	Åsengata 8 B
Styremedlem	Silvana Sandulovic	Åsengata 8 C
Varamedlem	Tonje Misund Asphaug	Asengata 4 C
Varamedlem	Jon Zwaig Kolstad	Åsengata 6 A
Varamedlem	John Tangen	Åsengata 4 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Asbjørn Steinar Hagerupsen	Åsengata 4 B
Varadelegert	
Silvana Sandulovic	Asengata 8 C

Valgkomiteen

Minka Apic	Åsengata 6 A
Beret Ødegaard Flyen	Åsengata 6 C
Lars Jørun Langøien	Åsengata 4 A

Grøntkomité

Mette Sørli	Åsengata 8 A
Silvana Sandulovic	Åsengata 8 C

Trafikkomité

Jørgen Darre	Åsengata 4 B
Nicolai Røren	Åsengata 4 B
Geir Skarbø	Åsengata 6 B
Jørn Løseth	Åsengata 8 B
Kjeld Halvorsen	Åsengata 4 B

Velferdskomité

Rikke Bjørkmann	Åsengata 8 C
Kathrine Karlsen	Åsengata 6 B
Hege Pålsrud	Åsengata 4 B
Elin Grotnes	Åsengata 4 A

Generelle opplysninger om Sandaker Borettslag
Borettslaget består av 344 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
Sandaker Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948471574, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
224 369

Første innflytting skjedde i 1975. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Sandaker Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det ikke budsjetteres for eiendomsskatt.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at utgifter til fasaderehabilitering ikke ble inkludert i opprinnelig budsjett for 2023.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Generelt vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 940 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sandaker Borettslag.

Lån
Sandaker Borettslag har to lån i Handelsbanken med flytende rente på 5,55% pr. 13.03.24.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3 % for 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 13% økning av felleskostnadene fra 01.05.2024 for å dekke kapitalkostnader på lånopptak. Frem til ferdigstillelse av fasaderehabiliteringen vil borettslaget få delutbetalinger på tilhørende lån. Da hver delutbetaling fører til økte kapitalkostnader for borettslaget, vil styret vurdere nivået på felleskostnadene fortløpende.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

pwc

Til generalforsamlingen i Sandaker Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 18. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SANDAKER BORETTSLAG
ORG.NR. 948 471 574, KUNDENR. 444

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**6 802 502**	**8 949 680**	**6 802 502**	**1 675 539**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-7 800 711	-245 979	1 908 971	3 000 587
Tilbakeføring av avskrivning	15	22 464	32 526	0	0
Tillegg nye langsiktige lån	17	4 000 000			
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 337 471	-1 931 872	-1 581 000	-1 115 000
Innsk. øremerk. bankkto		-11 245	-1 853	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-5 126 963**	**-2 147 178**	**327 971**	**1 885 587**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 675 539**	**6 802 502**	**7 130 473**	**3 561 126**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	10 911 854	7 975 365
Kortsiktig gjeld	-9 236 315	-1 172 863
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 675 539**	**6 802 502**

SANDAKER BORETTSLAG
ORG.NR. 948 471 574, KUNDENR. 444

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	21 934 448	19 631 236	21 051 000	22 343 000
Andre inntekter	3	403 165	382 584	50 000	420 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**22 337 613**	**20 013 820**	**21 101 000**	**22 763 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-81 357	-82 421	-82 650	-101 000
Styrehonorar	5	-525 000	-525 000	-525 000	-546 000
Avskrivninger	15	-22 464	-32 526	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 125	-17 125	-18 000	-20 000
Andre honorarer		-52 000	-54 000	-70 000	-170 000
Forretningsførerhonorar		-249 425	-239 375	-249 000	-264 390
Konsulenthonorar	7	-116 760	-1 689 689	-505 000	-20 000
Kontingenter		-69 000	-69 000	-69 000	-69 000
Drift og vedlikehold	8	-13 882 708	-5 013 276	-2 850 000	-2 940 000
Forsikringer		-928 945	-853 546	-940 000	-1 022 000
Kommunale avgifter	9	-3 748 899	-2 953 531	-2 835 500	-3 454 023
Energi/fyring		-1 670 647	-1 686 246	-1 800 000	-1 700 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 150 188	-1 951 689	-2 200 000	-2 250 000
Andre driftskostnader	10	-2 538 092	-2 901 029	-2 911 000	-2 442 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-26 053 610**	**-18 068 453**	**-15 055 150**	**-14 998 413**
DRIFTSRESULTAT		**-3 715 997**	**1 945 367**	**6 045 850**	**7 764 587**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	192 931	59 994	0	0
Finanskostnader	12	-4 277 645	-2 251 340	-4 136 879	-4 764 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 084 714**	**-2 191 346**	**-4 136 879**	**-4 764 000**
ÅRSRESULTAT		**-7 800 711**	**-245 979**	**1 908 971**	**3 000 587**
Overføringer:					
Udekket tap		-7 800 711	-245 979		

SANDAKER BORETTSLAG
ORG.NR. 948 471 574, KUNDENR. 444

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	70 288 131	70 288 131
Tomt		1 431 540	1 431 540
Andre varige driftsmidler	15	2	22 466
Miljøbankkonto, øremerket		530 920	371 723
SUM ANLEGGSMIDLER		**72 250 593**	**72 113 860**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		804 093	711 034
Driftskonto OBOS-banken		465 278	1 044 679
Sparekonto OBOS-banken		9 642 483	6 219 652
SUM OMLØPSMIDLER		**10 911 854**	**7 975 365**
SUM EIENDELER		**83 162 447**	**80 089 226**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 344 * 100		34 400	34 400
Udekket tap	16	-41 891 229	-34 090 518
SUM EGENKAPITAL		**-41 856 829**	**-34 056 118**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	97 938 539	95 276 010
Borettsinnskudd	18	16 626 600	16 626 600
Annen langsiktig gjeld	19	700 000	700 000
Avsetning bomiljøtiltak		517 822	369 870
SUM LANGSIKTIG GJELD		**115 782 961**	**112 972 480**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		9 207 604	1 154 069
Påløpte renter		28 711	18 794
SUM KORTSIKTIG GJELD		**9 236 315**	**1 172 863**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**83 162 447**	**80 089 226**

Pantstillelse	20	224 326 600	137 326 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2024
Styret i Sandaker Borettslag

Asbjørn Steinar Hagerupsen /s/ Silvana Sandulovic /s/ Jonas Gjerstad Hjelme/s/

Leif Johnny Johannessen /s/ Trond Thorbjørn Negaard /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	20 732 452
Eiendomsskatt	794 088
Trappevask	362 208
Garasjeleie	205 650
Forretningslokale	12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**22 106 398**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-159 950
Forretningslokale	-12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**21 934 448**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Innbetalinger kortterminal	22 710
Reversert tapsavsetning, innfridd krav	13 303
Ladeinntekter	239 105
Enova-tilskudd	60 008
Garasjeleie for tilhenger	3 800
Antenneleie, Telenor Infra AS	58 756
Strøm, lading	5 483
SUM ANDRE INNTEKTER	**403 165**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-81 357
SUM PERSONALKOSTNADER	**-81 357**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 525 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 4 200, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-70 766
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 237
Oppfølging PBE Oslo kommune, KOI Fargestudio AS	-4 500
Vurdering heis, Ødegård og Lund AS	-26 063
Hovedettersyn lekeplass, AS Skan-kontroll	-5 194
SUM KONSULENTHONORAR	**-116 760**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Rehabilitering fasade	-11 331 838
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-11 331 838**
Drift/vedlikehold bygninger	-287 890
Drift/vedlikehold VVS	-320 493
Drift/vedlikehold elektro	-182 453
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-418 565
Drift/vedlikehold heisanlegg	-561 885
Drift/vedlikehold brannsikring	-449 950
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-127 661
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-104 737
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-13 248
Egenandel forsikring	-76 464
Kostnader dugnader	-7 525
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-13 882 708**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.
Rehabilitering og leverandører er beskrevet under note 14

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-797 599
Vann- og avløpsavgift	-2 099 369
Renovasjonsavgift	-851 931
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 748 899**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-9 096
Container	-18 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 439
Diverse leiekostnader/leasing	-42 859
Driftsmateriell	-22 396
Lyspærer og sikringer	-22 408
Vaktmestertjenester	-1 270 246
Vakthold	-498 954
Renhold ved firmaer	-359 465
Snørydding	-43 530
Gressklipping	-124 208
Andre fremmede tjenester	-14 369
Kontor- og datarekvisita	-8 552
Trykksaker	-8 067
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-12 244
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 200
Andre kontorkostnader	-16 149
Telefon, annet	-16 674
Bank- og kortgebyr	-4 636

Velferdskostnader	-10 600
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 538 092**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 823
Renter av sparekonto i OBOS-banken	173 863
Renter bank	11 245
SUM FINANSINNTEKTER	**192 931**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-42 230
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-4 235 415
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 277 645**

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1979	59 118 675
Oppskrevet	15 000
Kostpris/Bokf.verdi 2008	11 154 456
SUM BYGNINGER	**70 288 131**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.224/bnr.369. Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

REHABILITERING

Byggetekn.kons.honorar, Plan og bygningsetaten	61 910
Prosjektledelse, Multiconsult	1 152 018
Hovedentreprenør I, DVS Entreprenør	10 117 869
Kostnadsføring prosjekt	-11 331 797

Alle kostnader nevnt ovenfor gjelder prosjekt "rehabilitering fasade". Tjenester og arbeid levert i 2023 blir kostnadsført kto. 6600 K9: 941. Utkast til byggeregnskap er vedlagt årsoppgjørsdokumentasjon under "avtaler og øvrige vedlegg".

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

SYKKELSTATIV		
Tilgang 2019	112 325	
Avskrevet tidligere	-89 860	
Avskrevet i år	-22 464	
		1
Uteanlegg		
Tilgang 2020	30 188	
Avskrevet tidligere	-30 187	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-22 464**

NOTE: 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,35 %. Løpetiden er 3 år.		
Opprinnelig 2023	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-4 000 000
HANDELSBANKEN		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,35 %. Løpetiden er 37 år.		
Opprinnelig 2019	-102 060 000	
Nedbetalt tidligere	6 783 990	
Nedbetalt i år	1 337 471	
		-93 938 539
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-97 938 539**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2025	Første avdrag er 30/11-2025
1043, 1043		600
1032, 1032		700
2043, 2043		750
3043, 3043, 4043, 4043, 5043, 5043		800
6043, 6043, 7043, 7043, 8043, 8043		800
2032, 2032		850
3032, 3032, 4032, 4032, 5032, 5032		900
6032, 6032, 7032, 7032, 8032, 8032		900
1002, 1002, 1005, 1005, 1008, 1008		1 000
1011, 1011, 1014, 1014, 1017, 1017		1 000
1020, 1020, 1023, 1023, 1026, 1026		1 000
1029, 1029, 1030, 1030, 1034, 1034		1 000
1037, 1037, 1040, 1040, 1041, 1041		1 000
2002, 2002, 2005, 2005, 2008, 2008		1 000
2011, 2011, 2014, 2014, 2017, 2017		1 000
2020, 2020, 2023, 2023, 2026, 2026		1 000
2029, 2029, 2030, 2030, 2034, 2034		1 000
2037, 2037, 2040, 2040, 2041, 2041		1 000
3002, 3002, 3005, 3005, 3008, 3008		1 050
3011, 3011, 3014, 3014, 3017, 3017		1 050
3020, 3020, 3023, 3023, 3026, 3026		1 050
3029, 3029, 3030, 3030, 3034, 3034		1 050
3037, 3037, 3040, 3040, 3041, 3041		1 050
4002, 4002, 4005, 4005, 4008, 4008		1 050
4011, 4011, 4014, 4014, 4017, 4017		1 050
4020, 4020, 4023, 4023, 4026, 4026		1 050
4029, 4029, 4030, 4030, 4034, 4034		1 050
4037, 4037, 4040, 4040, 4041, 4041		1 050
5002, 5002, 5005, 5005, 5008, 5008		1 050

5011, 5011, 5014, 5014, 5017, 5017	1 050
5020, 5020, 5023, 5023, 5026, 5026	1 050
5029, 5029, 5030, 5030, 5034, 5034	1 050
5037, 5037, 5040, 5040, 5041, 5041	1 050
6002, 6002, 6005, 6005, 6008, 6008	1 050
6011, 6011, 6014, 6014, 6017, 6017	1 050
6020, 6020, 6023, 6023, 6026, 6026	1 050
6029, 6029, 6030, 6030, 6034, 6034	1 050
6037, 6037, 6040, 6040, 6041, 6041	1 050
7002, 7002, 7005, 7005, 7008, 7008	1 050
7011, 7011, 7014, 7014, 7017, 7017	1 050
7020, 7020, 7023, 7023, 7026, 7026	1 050
7029, 7029, 7030, 7030, 7034, 7034	1 050
7037, 7037, 7040, 7040, 7041, 7041	1 050
8002, 8002, 8005, 8005, 8008, 8008	1 050
8011, 8011, 8014, 8014, 8017, 8017	1 050
8020, 8020, 8023, 8023, 8026, 8026	1 050
8029, 8029, 8030, 8030, 8034, 8034	1 050
8037, 8037, 8040, 8040, 8041, 8041	1 050
1001, 1001, 1003, 1003, 1004, 1004	1 300
1006, 1006, 1007, 1007, 1009, 1009	1 300
1010, 1010, 1012, 1012, 1013, 1013	1 300
1015, 1015, 1016, 1016, 1018, 1018	1 300
1019, 1019, 1021, 1021	1 300
1022, 1022, 1024, 1024, 1025, 1025	1 350
1027, 1027, 1028, 1028, 1031, 1031	1 350
1033, 1033, 1035, 1035, 1036, 1036	1 350
1038, 1038, 1039, 1039, 1042, 1042	1 350
2001, 2001, 2004, 2004, 2007, 2007	1 350
2010, 2010, 2013, 2013, 2016, 2016	1 350
2019, 2019, 2022, 2022, 2025, 2025	1 350
2028, 2028, 2031, 2031, 2033, 2033	1 350
2036, 2036, 2039, 2039, 2042, 2042	1 350
3001, 3001, 3004, 3004, 3007, 3007	1 350
3010, 3010, 3013, 3013, 3016, 3016	1 350
3019, 3019, 3022, 3022, 3025, 3025	1 350
3028, 3028, 3031, 3031, 4001, 4001	1 350
4004, 4004, 4007, 4007, 4010, 4010	1 350
4013, 4013, 4016, 4016, 4019, 4019	1 350
4022, 4022, 4025, 4025, 4028, 4028	1 350
4031, 4031	1 350
2003, 2003, 2006, 2006, 2009, 2009	1 400
2012, 2012, 2015, 2015, 2018, 2018	1 400
2021, 2021, 2024, 2024, 2027, 2027	1 400
3033, 3033, 3036, 3036, 3039, 3039	1 400
3042, 3042, 4033, 4033, 4036, 4036	1 400
4039, 4039, 4042, 4042, 5001, 5001	1 400

5004, 5004, 5007, 5007, 5010, 5010	1 400
5013, 5013, 5016, 5016, 5019, 5019	1 400
5022, 5022, 5025, 5025, 5028, 5028	1 400
5031, 5031, 5033, 5033, 5036, 5036	1 400
5039, 5039, 5042, 5042, 6001, 6001	1 400
6004, 6004, 6007, 6007, 6010, 6010	1 400
6013, 6013, 6016, 6016, 6019, 6019	1 400
6022, 6022, 6025, 6025, 6028, 6028	1 400
6031, 6031, 6033, 6033, 6036, 6036	1 400
6039, 6039, 6042, 6042, 7001, 7001	1 400
7004, 7004, 7007, 7007, 7010, 7010	1 400
7013, 7013, 7016, 7016, 7019, 7019	1 400
7022, 7022, 7025, 7025, 7028, 7028	1 400
7031, 7031, 7033, 7033, 7036, 7036	1 400
7039, 7039, 7042, 7042, 8001, 8001	1 400
8004, 8004, 8007, 8007, 8010, 8010	1 400
8013, 8013, 8016, 8016, 8019, 8019	1 400
8022, 8022, 8025, 8025, 8028, 8028	1 400
8031, 8031, 8033, 8033, 8036, 8036	1 400
8039, 8039, 8042, 8042	1 400
2035, 2035, 2038, 2038, 3003, 3003	1 450
	1 450
3015, 3015, 3018, 3018, 3021, 3021	1 450
3024, 3024, 3027, 3027, 3035, 3035	1 450
3038, 3038, 4003, 4003, 4006, 4006	1 450
4009, 4009, 4012, 4012, 4015, 4015	1 450
4018, 4018, 4021, 4021, 4024, 4024	1 450
4027, 4027, 4035, 4035, 4038, 4038	1 450
5003, 5003, 5006, 5006, 5009, 5009	1 450
5012, 5012, 5015, 5015, 5018, 5018	1 450
5021, 5021, 5024, 5024, 5027, 5027	1 450
5035, 5035, 5038, 5038, 6003, 6003	1 450
6006, 6006, 6009, 6009, 6012, 6012	1 450
6015, 6015, 6018, 6018, 6021, 6021	1 450
6024, 6024, 6027, 6027, 6035, 6035	1 450
6038, 6038, 7003, 7003, 7006, 7006	1 450
7009, 7009, 7012, 7012, 7015, 7015	1 450
7018, 7018, 7021, 7021, 7024, 7024	1 450
7027, 7027, 8003, 8003, 8006, 8006	1 450
8009, 8009, 8012, 8012, 8015, 8015	1 450
8018, 8018, 8021, 8021, 8024, 8024	1 450
8027, 8027	1 450
7035, 7035, 7038, 7038, 8035, 8035	1 500
8038, 8038	1 500
133, 133	16 450

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1979	-17 228 800
Økning 2010 (salg tjenesteleilighet)	-97 800
Korrigering for innskudd på leil 133	700 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-16 626 600**

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Innskudd leil 133 Staten v/Justisdep. (det er ikke opprettet andel på denne leil.)	-700 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-700 000**

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 626 600
Pantelån	97 938 539
TOTALT	**114 565 139**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	70 288 131
Tomt	1 431 540
TOTALT	**71 719 671**

Styrets arbeid

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid 2023 -2024

Møtevirksomhet:

I styreperioden fra mai 2023 til mai 2024 er det avholdt 18 styremøter og 2 regnskapsmøter med forvaltningskonsulenten.

Styreleder og minst et styremedlem har deltatt på 10 byggemøter etter prosjektstart.

Videre har vi hatt møter med Multiconsult, LINK-arkitekter, KOI-fargestudio samt Plan- og bygningsetaten i forbindelse med godkjenning av fasadeprosjektet.

Styret har også hatt møte med oppgangstillitsvalgte og komiteer.

HMS

Styret har utarbeidet handlingsplan for HMS-tiltak. Planen blir gjennomgått og ajourført på styremøtene.

Mål for helse, miljø og sikkerhet. Jf. IK-HMS § 5.

I Sandaker borettslag ønsker vi å skape et trivelig og sikkert arbeids- og bomiljø for alle beboere og ansatte. Vi skal ta vare på boligselskapets bygninger og materiell, forhindre belastning på det ytre miljø, og velge produkter og tjenester som ikke skal kunne skade beboerne eller gjester. Disse målene skal vi nå gjennom stadige forbedringer. Både styret, ansatte og beboerne skal delta aktivt i dette forbedringsarbeidet.

Styret har et særskilt ansvar for at det innføres og utøves internkontroll. Styrelederen i boligselskapet er pålagt hovedansvaret for gjennomføringen av et fullt forsvarlig HMS-arbeid.

De viktigste styrende dokumentene for boligselskapet er:
- lagets vedtekter
- husordensregler
- arbeidsavtaler og arbeidsbeskrivelser for vaktmester

Ansvarsfordeling

Hva	Hvem
Brannsikring av fellesområdene	Styret
Felles brannalarmanlegg	Styret
Vedlikehold og overvåking av felles elektrisk anlegg	Styret
Lekeplasser og lekeplassutstyr	Styret
Avfallshåndtering	Styret
Teknisk utstyr som heiser mv	Styret
Vedlikehold av bygningsmasse	Styret
Trapper, gangveier og trafikk	Styret
Informasjon til beboerne om beboernes ansvar	Styret
Elektrisk anlegg og utstyr i boligen – skal til enhver tid være i orden	Beboer
Brannvernutstyr (slokker og varsler) – skal til enhver tid være intakt.	Beboer
Pakke inn avfall før det kastes i søppelnedkastet. Kun papir i papirdunkene, esker brettes sammen før de legges i papirdunkene.	Beboer

PÅ VIBBO - https://vibbo.no/sandaker/tema/hms som er tilgjengelig for alle beboere i Sandaker borettslag fremgår ansvarsfordeling med hensyn til Helse miljø- og sikkerhet.

Styret har et særskilt ansvar for at det innføres og utøves internkontroll. Styrelederen er pålagt hovedansvaret for gjennomføringen av et fullt forsvarlig HMS-arbeid.

Vaktmesteren plikter ikke å rette seg etter instrukser gitt av andre enn styret/styrets leder eller den styret har bemyndiget som vaktmesterens overordnede.

Borrettslaget bruker en enkel form for risikoforhold:

- Hva kan gå galt
- Sannsynligheten
- Konsekvenser

Hva kan gå galt	Sannsynlighet	Konsekvenser	Tiltak
Komfyrbrann	Komfyrbrann er oftest grunn til brann i leiligheter. Risiko for at brannen sprer seg til andre leiligheter er begrenset ettersom alle leiligheter er et brannskille	Fare for at brannen sprer seg til andre leiligheter er begrenset ettersom hver leilighet utgjør en egen branncelle. Konsekvensene for de som oppholder seg i leiligheten kan imidlertid være fatale	Ettersom mange beboere blir eldre er det viktig at komfyrbann vies oppmerksomhet. Sannsynligheten for at det oppstår komfyrbrann er stor. Vi oppfordrer til installasjon av komfyrvakt.
Mye biltrafikk og andre kjøretøy øker risikoen for påkjørsel av barn og voksne	Stor	Konsekvensene kan bli fatale	Vurdere trafikkreduserende tiltak.
Garasjeport - kontrollere klemsikring	Stor	Dersom fotocellen eller støtputen ikke fungerer vil dette kunne medføre klemfare som kan få fatale følger	Foreta daglig kontroll av garasjeporten
Hovedtavle, fare for brann	Liten da disse er nye	Konsekvenser ved en brann vil medføre store materielle skader	Årlig termofotografering av tavlene
Brann ifb. med grilling på balkong. Da balkongene er innebygde kan det bli en brann ifb. med grilling.	Middels	Store skader på bygning og fare for skader på personer	Det er i dag forbud mot grilling på balkong.
Bilbrann i garasje	Liten	Store materielle skader	Oppfordre beboere til å påse at ladeledning til elbiler er intakte. Varsel til beboere
Blokkerte rømningsveier ved brann	Stor	I tilfelle brann kan dette få store fatale konsekvenser.	Fortsatt oppfordre beboer om at rømningsveier skal være åpne. Dvs. at det ikke er tillatt å lagre sykler, barnevogner mv. i fellesarealer.
Lekeplass	Stor	Skade på barn	Ikke bruke lekeplassens klatreutstyr og husker dersom underlaget består av is eller at støtsanden er frossen slik at den ikke er iht. til gjeldende forskrifter. Vaktmester setter opp sperrebånd.

Avvik

Dagens praksis er at avvik meldes styre eller vaktmester på sms eller e-post. Avvik blir reparert umiddelbart dersom dette medfører fare for skade på person eller bygninger.

Internkontroll

Vi viser til vårt sikkerhetshefte, som er å finne på VIBBO under «TEMA HMS» hvor borettslagets HMS - relatert informasjon er inntatt i heftet, blant annet om brannsikring, sjekkliste for egenkontroll av elektrisk anlegg i leiligheten, informasjon ved heisstans, stoppekraner, forebyggende tiltak i våtrom, skadedyrbekjempelse m.m.

Kontroll og ettersyn for øvrig utføres av vaktmester-ISS Landscaping i henhold til rutiner og avtaler. Både trafikkomiteen og vaktmester sjekker jevnlig garasjen. Oppbevaring av uvedkommende og brannfarlige saker blir påtalt, eventuelt fjernet etter en frist.

Branninstruks er oppslått i alle inngangspartiene.

Borettslaget har en avtale om funksjonskontroll av pulverapparatene, samt skifte av batterier i røykvarslere. På grunn av sykdom ble ikke dette utført som planlagt inne utgang av 2023, men vi er i dialog med leverandør av denne type kontroll - og regner med at ovennevnte kontroll blir utført ila. våren.

I forbindelse med forebygging av legionellasmitte er det inngått serviceavtale med Christiania Rørleggerbedrift. Rensing av dusjhoder og tilhørende slanger forutsettes utført av beboerne.

På lekeplassen foretas ukentlig visuelt ettersyn. Funksjonsettersyn foretas av vaktmester. Videre er det foretatt en årlig kontroll av NOKAS.

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, men det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Kontroll og ettersyn som er utført i henhold til
rutiner for melding av feil og mangler, med avviksskjema og sjekklister.

- Lekeplassen: Visuelt og funksjonsettersyn
- Nødlys loft og garasje: Månedlig.

- Rømmingsdører i garasjen: Månedlig sjekk
- Renhold av søppelrom
- Egenkontroll på det elektriske fellesanlegget
- Kontroll/utskifting av ledelys i oppganger

Følgende forhold fra HMS handlingsplanen er utført i perioden:

- Service på sprinkleranlegget er utført (felles med Sandaker Senter).
- Årlig kontroll av lekeplass. Siste kontroll november 2023.
- Skadedyrbekjempelse
- Adresserbart brannvarslingsanlegg oppdatert.
- Funksjonskontroll av adresserbart brannvarslingsanlegg.
- Gjennomført HMS-runde

Brannvarslingsanlegg er montert i alle oppgangene. Det er viktig å merke seg at når alarmen er gått i "stor alarm" er det kun brannvesenet som har anledning til å deaktivere alarmen.

Årsrapport fra grøntkomiteen

Vår og høst ble det ordnet med komprimatorbil, og høsten 2023 ble det avholdt dugnad. Det ble et stort oppmøte, det var tydelig at folk syntes det var hyggelig og treffes igjen. I forkant av dugnaden ble de foretatt en inspeksjon av alle loftene, og det ble sørget for at alle løse gjenstander i loftsganger ble fjernet.

Årsrapport fra Trafikkomiteen

Trafikkomiteen (TK) har som oppgave å være rådgivere til styret i trafikale forhold i borettslaget. TK har i året 2023 hatt totalt 5 møter, hvor de fleste har vært befaringer i garasjeanlegget. Det har også vært møter hvor TK har gått igjennom generell tilstand i de trafikale forholdene i borettslaget. Saker som blir belyst rapporteres videre til styret.

Det er til tider mye kjøring og parkering på gangveiene, spesielt ifm. arbeid som nå pågår. TK minner beboere og besøkende om å overholde §9 i husordensreglene:

«Bilplasser og trafikkforhold»
Kjøring med motorkjøretøyer (Inkludert drosjebiler) på gangveiene er generelt ikke tillatt.

Følgende unntak gjelder:

- Renovasjonsetatens biler
- Uniformerte utrykningskjøretøyer
- Kjøretøy/personer med skriftlig dispensasjon fra styret.
- Transport av bevegelseshemmede.
- Kjøring av store/tunge kolli som ikke kan bæres eller trilles på varetralle eller transporteres gjennom garasjekjeller (vanligvis i forbindelse med flytting).

Årsrapport fra Velferdskomiteen.

Hei, kort og greit fra velferd:

Velferdskomiteen har i år hatt fem medlemmer. Vi har i løpet av året lagt til rette for bakgårdsfestival med mini-marked, sørget for grilling til dugnad og arrangert julegrantenning med nisse og godt til barna.

Oppgangstillitsvalgte
Det er utarbeidet en egen instruks for arbeidet.

Oppgangstillitsvalgte har i vekslende grad vært med på å bilegge konflikter av forskjellig slag mellom andelseiere/beboere. I noen tilfeller har styret blitt engasjert gjennom henstillinger pr brev for de berørte parter. Heldigvis er ikke dette noe stort problem i Sandaker Borettslag selv om det til tider er meget ubehagelig for dem det gjelder der og da. Takk for vel utført arbeid.

Vaktmestertjenesten
Borettslaget har avtale med ISS vedr. vaktmestertjenester. ISS er til stede alle hverdager mellom kl. 0700 – 1300.

Telefon til vaktmester er 477 08 043 som kan ringes mellom kl. 0700 – 1300. Etter kl. 1300 kan ISS kontaktes på tlf. 815 55 585.

I vintersesongen 2023/2024 har brøyting av utearealene blitt foretatt av Gårdreform.

Av økonomiske hensyn må ting som kan utsettes vente til de tider som er anvist som vaktmesters arbeidstid dvs. alle hverdager mellom kl. 0700 - 1300. I tilfelle akutte forhold som brann, lekkasjer og heisstans må man ringe.

Styret minner om at man ved vannskade kontakter Forsikringsavdelingen i OBOS umiddelbart. TLF.: 22 86 56 60.

Garasjeanlegget
Radiostyrt garasjeportåpner for både inn- og utkjøring av garasjen kan kjøpes ved henvendelse til vaktmester.

Vakt i garasjeanlegg blir utført av Securitas. Inspeksjonsrundene er ment å virke forebyggende mot tyveri gjennom patruljeringer av anlegget i løpet av natten. Systemet med sjekkpunkter gjør det mulig for styret/trafikkomiteen å sjekke tidspunktene for når inspeksjonen er foretatt.

Garasjeanlegget er videoovervåket. Styret takker dem som følger instruksen for garasjeanlegget. Dessverre er det fortsatt enkelte som ikke vil rette seg etter reglene om å vente til at garasjeporten er lukket etter inn- og utkjøring. Styret vil derfor nok en gang minne om brukernes eget ansvar for et trygt sted å parkere.

Leverandør av TV-signaler

Telenor er leverandør av TV-signaler, samt bredbåndtjeneste til borettslaget.

Vedlikeholdsarbeider 2023 /2024

Rehabilitering av fasadene ble startet opp i 2023 og forventes avsluttet i henhold til kontrakt i februar 2025.

Arbeid med fasadeprosjektet har vært på dagsorden på alle styremøtene. Videre har styreleder og minst et styremedlem deltatt på bygge møter med entreprenør, Multiconsult og offentlige myndigheter.

Serviceavtaler

- "Låsmester 1 AS» for utskifting av batterier samt kontroll med røykvarslere og brannslokkingsapparater.
- ORAS for årlig kontroll av sprinkleranlegget for fellesgarasjen.
- Reber Schindler for service på heiser.
- Leithe & Christiansen for årlig kontroll av anlegget for fellesstrøm.
- Christiania Rørleggerbedrift AS for årlig kontroll og service av røropplegg og utstyr til varmtvannsforsyning.
- Låsspesialisten for låssystem på inngangs- og loftsdører.
- Securitas for inspeksjonsrunder i borettslaget.
- Anticimex for bekjempelse av skadedyr.
- Gårdreform for snøbrøyting og vedlikehold av grøntarealer.
- Elis matteservice for bytting av matter i oppgangene.
- NORPORT når det gjelder reparasjon av garasjeporter.
- Trappevask Service AS for vask av fellesarealer.
- Elis Matteservice -Mattebytte

Bomiljø
Alle tiltak som er gjennomført er ment å virke til gagn for bomiljøet.
Forholdet mellom beboerne i borettslaget er stort sett bra, bortsett fra enkeltstående tilfeller bl.a. med nattebråk og banking og boring til tider hvor slikt ikke er tillatt. Det store flertall viser hensyn og følger husordensreglene. Ved overtramp som gjentar seg, ønsker styret å få skriftlig melding om dette.

Søppeltømming
Søppeltømming foregår på ukedagene - mandag, onsdag og fredag. Tømming av papircontainere hver mandag.

Styret
Styret vil takke alle beboere for innsatsen og forståelse som er vist og vises i forbindelse med rehabilitering av fasadene som pågår.

Styret takker tillitsvalgte, medlemmer av komiteer og oppgangstillitsvalgte for innsatsen i den tilbakelagte perioden. Der er mange spennende utfordringer å ta fatt på.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2211088. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Rehabilitering av søppelsjakter (utvendig)
2024	Reparasjon av setningsskader.
2024	Etterkontroll-utbedring av katodisk betongsbeskyttelse
2024	Nye entredører
2023-2024	Etterisolering- montering av nye vinduer. Øst og vestfasaden
2023	Oppgradering av adresserbart brannvarslingsanlegg.
2021/2022	Vedlikehold av teglsteinvegger
2021	Rehabilitering av gavlvegg Alle katodiske punkter er gjennomgått.
2021	Nye LED-lys garasje
2021	Nye utelys
2021	Oppgradering av ledelys i oppganger
2020	Infrastruktur for elbillading
2020	Beising av utemøbler
2020	Nye høyspentkabler og brytere
2020	400 volts tavle for elbillading
2020	Utbedring av gangvei 6 c
2019-2020	Nye dører garasje
2020	Nye vinduer og dører mot balkong inkl. etterisolering.
2018	Oppgradering av utemøbler

2018	Nye lekeapparater
2018	Tilstandsvurdering bunnledning (avløp
2017	Skiftet lysarmaturer oppgang til LED-lys
2017	Nye brannslukningsapparater
2017	Installasjon av fiber
2016	Nye varmtvannstanker
2016	Varmepumper på tak
2016	Ny sprinkelsentral
2016	Nye nødlys fellesareal
2015 - 2016	Rør-rehabilitering. Bytte av rør for kaldt- og varmtvann.
2015	Oppgradering av uteareal. Ny asfalt og nye kantsteiner.
2014	Nye varmekabler ved garasjeinngang
2013	Oppgradering av inngangspartier
2013	Nye garasjeporter
2012	Rehabilitering av garasjeanlegg inkl. katodisk beskyttelse av betongvegger
2011 - 2011	Reparasjon av gangvei/tak over garasje mellom 2 C og 4 A.
2011	Ekspansjonstank i fyrrom
2010 - 2010	Heisrehabilitering
2010	Skiftet ut garasjeanleggets låssystem og deler av avløpssystemet.
2010	Inngangsdører med tilhørende låssystemer og dørautomatikk byttet
2010	Nye postkasser
2009 - 2009	Alle endevinduer i borettslaget er skiftet
2008 - 2008	Byttet alle innglassingene.
2007	Asbestsanering i fyrrom.
2007	Nye varmtvannsberedere
2007	Nye ringeapparater med video
2006	Adresserbart brannvarslingsanlegg.
2006	Ny hovedvannledning til nr. 8
2005 - 2006	Fasaderehabilitering.
2005	Videoovervåkning garasje.
2005	Nye utelys

Sandaker Borettslag (OBOS 444)
Åsengata 2-8, 0480 Oslo

Innstilling til verv i styret og komiteer til generalforsamling 2024. Markert gult er ny fra i fjor.

Styret

Verv	Navn	Oppgang
Leder	Asbjørn Hagerupsen	4 B
Styremedlem	Leif Johnny Johannessen	6C
Styremedlem	Jonas Hjelme	8 B
Styremedlem	Silvana Sandulovic	8 C
Styremedlem	Trond Negaard	8 B
Varamedlem	Tonje Misund Asphaug	4 C
Varamedlem	Jon Tangen	4 A
Varamedlem	Jon Zwaig Kolstad	6 C
Varamedlem	Bjørn Flyen	6C

Grøntkomite

Navn	Oppgang
Mette Sørli	8 A
Silvana Sandulovic	8 A

Trafikkomite

Navn	Oppgang
Nicolai Røren	4 B
Jørgen Darre	4 B
Jørn Løseth	8 B
Kjeld Halvorsen	4 B
Geir Skarbø	2 A

Velferdskomite

Navn	Oppgang
Rikke Bjørkmann	8 C
Elin Grotnes	4 A
Kathrine Karlsen	6 B
Hege Pålsrud	4 B

Sandaker Borettslag (OBOS 444)
Åsengata 2-8, 0480 Oslo

Valgkomite

Navn	Oppgang
Lars Jørun Langøien	4 A
Minka Apic	6 A
Beret Ødegaard Flyen	6 C

Foreslått som delegat til OBOS generalforsamling : Asbjørn Hagerupsen

Vara: Silvana Sandulovic

Protokoll til årsmøte 2024 for Sandaker Borettslag

Organisasjonsnummer: 948471574
Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:00, Lilleborg Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 72
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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:
Jardar Bakke 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.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Ola Nicolai Thelin foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

✓ **Vedtatt. Som protokollvitner ble Anette Dyrud og Anders Rønningsen valgt**

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 årets resultat dekket fra egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 546 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 546 000

✓ **Vedtatt.**

7. Oppretelse av en arbeidsgruppe for å markere borettlagets 50 år jubileum

Styret foreslår oppretelse av en arbeidsgruppe som skal utarbeide et program for gjennomføringen av borettslagets 50-årsjubileum i 2025 med fokus på miljøvennlighet og bærekraftighet.

Fokus på miljøvennlighet og bærekraftighet innebærer å ta hensyn til de økologiske, sosiale og økonomiske konsekvensene av arrangementet. Dette kan inkludere:

- Avfallsreduksjon og resirkulering: Implementere tiltak for å redusere avfallsmengden og øke gjenvinningsraten, for eksempel ved å bruke resirkulerbare eller biologisk nedbrytbare materialer og oppmuntre til resirkulering under arrangementet.
- Bærekraftige matvalg: Velge lokale, sesongbaserte og økologiske matvarer for å redusere miljøpåvirkningen knyttet til matproduksjon, samt å redusere matsvinn.

Økonomisk ramme 200 000 kr.

Forslag til vedtak:
Det opprettes en arbeidsgruppe bestående av 5 medlemmer hvorav en velges som som leder for arbeidsgruppen. Arbeidsgruppen rapporterer til styreleder/styret.

✓ **Vedtatt. Velferdskomiteen bistår med valg av kandidater til arbeidsgruppen**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Asbjørn Hagerupsen

Følgende stilte til valg:
Asbjørn Hagerupsen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Leif Johnny Johannessen
Silvana Sandulovic

Følgende stilte til valg:
Leif Johnny Johannessen
Silvana Sandulovic

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Bjørn Flyen
Tonje Misund Asphaug
Jon Tangen
Jon Zwaig Kolstad

Følgende stilte til valg:
Bjørn Flyen
Tonje Misund Asphaug
Jon Tangen
Jon Zwaig Kolstad

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Minka Apic
Lars Jørun Langøien
Beret Ødegaard Flyen

Følgende stilte til valg:
Minka Apic
Lars Jørun Langøien
Beret Ødegaard Flyen

Grøntkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Silvana Sandulovic
Mette Sørli

Følgende stilte til valg:
Silvana Sandulovic
Mette Sørli

Trafikkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Jørgen Darre
Kjeld Halvorsen
Jørn Løseth
Nicolai Røren
Geir Skarbø

Følgende stilte til valg:
Jørgen Darre
Kjeld Halvorsen
Jørn Løseth
Nicolai Røren
Geir Skarbø

Velferdskomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Rikke Bjørkmann
Elin Grotnes
Kathrine Karlsen
Hege Pålsrud

Følgende stilte til valg:
Rikke Bjørkmann
Elin Grotnes
Kathrine Karlsen
Hege Pålsrud

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Asbjørn Hagerupsen

Følgende stilte til valg:
Asbjørn Hagerupsen

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Silvana Sandulovic

Følgende stilte til valg:
Silvana Sandulovic

Transaksjon 09222115557517055541 Signert JB, ONT2, ACD, AR

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2022 for Sandaker Borettslag

Organisasjonsnummer: 948471574
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. februar kl. 12:00 til 3. mars kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 157.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1.Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **142**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2.Valg av protokollvitner

> **Forslag til vedtak:**
> Nenad Pavlovic og Annika Nyberg
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **146**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3.Utskifting av vinduer og etterisolering av fasader

Som det er informert om tidligere, har borettslaget utarbeidet et forprosjekt når det gjelder utskiftning av vinduer, etterisolering og utskifting av eksisterende røde fasadeplater, inkl. utskifting av kvadratisk teglstein i 1. etasje. I tillegg vil det bli foretatt rehabilitering av baldakintak av tre over inngangspartier og søppelrom.

Bakgrunn.

Vinduer og etterisolering.

Vinduer mot Åsengata er over 30 år gamle, og er i dårlig forfatning. Isolasjonen i yttervegger er mangelfull med kuldebroer i stort sett samtlige leiligheter, noe **som** medfører kondens og muggvekst.

På bakgrunn av dagens tekniske tilstand på vinduer og fasader er leilighetene trekkfulle, noe som medfører høye oppvarmingskostnader. Samlet sett tilsier dette at rehabilitering er nødvendig.

I forprosjektet er det foretatt en forenklet beregning som viser at etterisolering av yttervegger og vindusbytte vil ha god ef fekt ifb. med oppvarming av leiligheten. Beregningene på reduksjon av varmetap etter rehabilitering, viser en årlig reduksjon av varmetapet gjennom fasaden på **59 %** – noe som vil redusere oppvarmingskostnadene vesentlig.

Styret mener derfor at det er nødvendig med utskifting av vinduer og etterisolering av fasadene. Eksisterende fasadeplater vil bli erstattet med vedlikeholdsvennlige plater med forventet lang levetid.

Kostnader

Vindusbytte, etterisolering og fasaderehabilitering er kostnadsberegnet til ca. 87 millioner kroner.

Dette f inansieres med at det tas opp et lån på 87 millioner kroner som ref inansieres med nåværende lån med løpetid på 40 år.

Økning av felleskostnadene (husleien).

- Med 1,75% rente vil felleskostnadene øke med 14,89%
- Med 2,5% rente vil felleskostnadene øke med 16,44%
- Med 3% rente vil felleskostnadene øke med 17,67%
- Med 3,5% rente vil felleskostnadene øke med 19,73%

Beregningen er gjort med dagens rente som er 1,75%.

Økning av fellesgjeld

- For 2-roms uten balkong vil fellesgjelden økes med ca. 164.245,-
- For 2-roms med balkong vil fellesgjelden øke med ca. 215.000,-
- For 4-roms vil fellesgjelden øke med ca. 275.000,-
- For 5-roms vil fellesgjelden øke med ca. 288.000,-

Dersom generalforsamlingen fatter vedtak om igangsettelse, vil det foretas en detaljprosjektering og anbudsinnhenting. Forventet oppstart 3.-4. kvartal 2022.

Transaksjon 09222115557464286300 Signert AH, NP, RAMN

Styrets innstilling
Styret foreslår derfor at borettslaget igangsetter rehabilitering i henhold til vedlagte forprosjekt.

> **Forslag til vedtak:**
> Borettslaget igangsetter rehabilitering i henhold til vedlagte forprosjekt .
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **130**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

HUSORDENSREGLER
for
SANDAKER BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling den 04.05.2006
Vedtatt endret på generalforsamling den 02.05.2007.
Vedtatt endret på generalforsamling den 02.05.2011.
Vedtatt endret på generalforsamling den 31.05.2016.
Vedtatt endret på generalforsamling den 10.05.2022

Sandaker Borettslag er et samvirkeforetak som eies av andelseierne i fellesskap - ikke OBOS. Andelseierne er således ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslaget har et godt omdømme. Foretaket ledes av et styre valgt på generalforsamling. Til assistanse for styret kan dessuten velges spesifikke utvalg. Forretningsførselen utføres av OBOS. Alle utgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

§ 1
Innledning

Andelseierne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlig for at disse blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten, fellesrom og garasjeanlegg. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre laget et godt bomiljø - og beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

§ 2
Alminnelige ordensregler

Trappeoppgangene er rømmingsvei ved eventuell brann, så derfor må ingen sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, sykler eller annet i felles trapperom, ganger og brannbalkonger. Det er ikke tillatt å sykle eller kjøre gjennom beplantning og over plener Vern om grøntanlegget! Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på borettslagets område. Verandaer, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting eller lufting av tøy eller sengeklær. Banking av tepper henvises til spesielle stativer som er satt opp utendørs til dette bruk. Slik banking må dog ikke finne sted på søn- og helligdager, eller etter kl. 20.30 på hverdager. Det er anledning til å tørke og lufte i tørkebåsene på loftet.
Det er ikke tillatt for barn å leke i trappeoppgangene, kjeller eller loft. Små barn skal heller ikke gis adgang til kjeller og loft uten følge med voksne. Dører til loft, kjeller og garasjeanlegg skal alltid være låst. Inngangsdørene skal holdes låst døgnet rundt. Oppgangsvinduet må, av sikkerhetsmessige grunner, holdes låst i luftestilling, og kun åpnes for renhold og lufting. Røyking og bruk av ild er ikke tillatt i heiser, trappeoppganger, på loft eller i garasjeanlegg. Oppbevaring av ildsfarlige væsker og gasser er ikke tillatt i garasje eller på loft.
Feil som oppstår må omgående meldes vaktmester eller styre.

§ 3
Bygningsmessige forandringer og vedlikehold

Alle forandringer av faste bygningsmessige installasjoner i leiligheten skal, etter søknad, godkjennes av styret på forhånd. Endringer må skje i henhold borettslagets bestemmelser, gjeldende bygningsforskrifter o.a. offentlige bestemmelser. For øvrig henvises til borettslagets vedtekter som angir hvilket ansvar andelseier og borettslagets styre har for vedlikeholdet.

Ved ombygging i leilighet som endrer opprinnelig romdisponering forutsettes det at ventilasjon og vanninstallasjoner er i henhold til gjeldende byggeforskrifter. Tillatelse kan gis på betingelse av at relevant godkjent fagkonsulent foretar befaring etter ombygging for å fastslå om ombyggingen er i henhold til gjeldende forskrifter. Kostnader i forbindelse med engasjement fagkonsulent må betales av andelseier.

§ 4
Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leilighetene, trapperom og på eiendommen fra kl. 22.00 til kl. 07.00.

Musikkøvelser er ikke tillatt på hverdager mellom kl. 19.30 og kl. 07.00 og på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret, og etter samtykke fra naboer, over, under og ved siden. Når det skal avholdes større fester i leiligheter, bør naboer underrettes på forhånd.

Banking, boring og andre støyende bygningsmessige arbeider i leilighetene må forekomme så lite som mulig, og kun mellom kl. 07.00 og kl. 19.00 på hverdager og mellom kl.11.00 og 17.00 på lørdager. Det er forbudt på søn- og helligdager. Store rehabiliteringer som medfører mye støy eks. pigging i betong, skifte av sluk på bad, fjerning av fliser mv. er kun tillatt hverdager mellom kl. 0700 – 1600. Støyende bygningsmessige arbeid skal varsles ved at det henges opp nabovarsel i hver oppgang i blokken det gjelder. Nabovarselet må henges opp 14 dager før arbeidet starter.

§ 5
Dyrehold

Styret kan, etter søknad, gi beboerne tillatelse til å anskaffe (holde) hund eller katt. Tjenestehunder så som blindehunder, lavinehunder, ambulansehunder og politihunder skal prioriteres. Tillatelsen gjelder kun det dyr det er søkt for, og den som gis tillatelse til dyrehold må undertegne en spesiell erklæring. Misligholdelse fører normalt til at styret trekker tillatelsen tilbake.

Dyrebesitter må kjenne til politivedtektene for Oslo om båndtvang og utvise alminnelig god dyreøkt. Det er båndtvang for alle hunder i området rundt lekeplassen, hele året. Hundeholder skal ikke gå fra en bundet hund rett ved inngangen til en bygning som er for allmenheten eller ved lekeplassen. Det er ikke lov å lufte hunden i området rundt lekeplassen og ved oppgangene. Beboerne er også ansvarlig for sine besøkende på disse punkter. Foring av dyr og fugler utendørs er forbudt, da mat til fuglene trekker rotter og mus til eiendommen.
Husk hundepose**.**

§ 6
Søppel og gjenvinningsordninger

Borettslaget oppfordrer generelt til å benytte tilgjengelige gjenvinningsordninger. Nedkastslukene skal bare brukes for tørr søppel (husholdningsavfall). Søppelet må pakkes godt inn. Det er strengt forbudt å kaste ned brennende ting eller oljeavfall gjennom nedkastlukene. Det er også forbudt å hensette større gjenstander i eller utenfor søppelrommene. Gamle møbler, sportsustyr o.a. må beboerne selv levere til gjenbruksstasjoner eller kaste i containere når borettslaget setter opp dette. Kjøleskap, komfyrer eller elektrisk utstyr skal ikke kastes i borettslagets containere, men leveres til gjenbruksstasjoner eller til butikker som selger slike produkter. Returpapir kastes i utendørs papirdunker.

§ 7
Renhold,

Beboerne har ansvar for renhold av egen loftsbod og garasjeplass. Rengjøring av fellesarealer, heis, kjellertrapper og dører utføres av et eksternt rengjøringsbyrå.

Ved oppussing/renovering av leilighetene er det andelseiers ansvar å påse at oppgangene, heisene og inngangspartiene blir rengjort kontinuerlig så lenge arbeidet pågår. Heissporene må holdes fri for avfall slik at de ikke stopper. Dette gjelder også dersom arbeidet utføres av andre.

Plassering av I-sekk og container må avtales med vaktmester og plasseres etter anvisning. I-sekker skal være forsvarlig tildekket og må fjernes fra fellesarealene når de er fulle og senest 10 arbeidsdager etter at de er tatt i bruk. Hvis dette ikke overholdes, vil andelseier bli belastet for borettslagets kostnader for å fjerne sekkene. Container må fjernes fra fellesarealene senest 10 arbeidsdager etter at de er tatt i bruk. Hvis dette ikke overholdes vil andelseier bli belastet for borettslagets kostnader for å fjerne sekkene.

§ 8
Bad, WC, rørledninger og lufting

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørledningene ikke fryser. Det må ikke luftes slik at det medfører ulemper og unormale temperaturforhold i huset. Dører til tørkebåser skal til enhver tid holdes lukket og låst. Det må kun brukes vanlig klosettpapir i klosettet, ikke kastes uvedkommende ting som barnebleier og sanitetsbind,.

§ 9
Bilplasser og trafikkforhold

Kjøring med motorkjøretøyer (Inkludert drosjebiler) på gangveiene er generelt ikke tillatt. Følgende unntak gjelder:

A. Renovasjonsetatens biler
B. Uniformerte utrykningskjøretøyer
C. Kjøretøy/personer med skriftlig dispensasjon fra styret.
D. Transport av bevegelseshemmede.
E. Kjøring av store/tunge kolli som ikke kan bæres eller trilles på varetralle eller transporteres gjennom garasjekjeller (vanligvis i forbindelse med flytting).

Eventuell kjøring må foregå i gangfart, og korteste strekning til og fra gaten. Kjøretøyer hensatt på eiendommen kan uten forutgående varsel fjernes for eierens regning og risiko.

Garasjeplassene tilhører leilighetene. Eventuell fremleie av garasjeplass skal registreres på skjema som fås av trafikkomiteen.
All parkering skal skje i garasjekjeller eller utenfor borettslagets område.

Instruks for garasjen vedlegges.

§ 10
Verandaene

Uvedkommende ting som er synbare utenfra kan ikke lagres på verandaene.. Grilling på verandaene eller i umiddelbar nærhet er ikke tillatt. Du er velkommen til å grille på utegrillplassen.
Solavskjerming og innglassing er godkjent av Plan- og bygningsetaten og må monteres etter styrets forskrifter.

Det er foretatt katodisk beskyttelse av armeringen på verandaene, dvs at deler av armeringen er gjort strømførende. Derfor er det ikke tillatt å bore på verandaen da dette vil kunne skade den katodiske beskyttelsen. Dersom det er absolutt nødvendig å bore må styret/vaktmester kontaktes på forhånd, slik at det ikke bores på steder som kan ødelegge den katodiske beskyttelsen. Boring som medfører at den katodiske beskyttelsen blir skadet, vil kunne medføre erstatningsansvar.

§ 11
Oppgangs- og utelys

Lys på loft og i loftstrapp skal kun lyse så lenge beboerne oppholder seg på loftet. Av hensyn til svaksynte beboere skal øvrig lys til en hver tid være påslått.

§ 12
Oppslagstavlene

Oppslagstavlene kan benyttes til interne meldinger. Oppslag satt opp av oppgangstillitsvalgt, styre eller utvalg kan kun fjernes av disse .

§ 13
Meldinger og henvendelser

Mulige meldinger fra styret eller OBOS til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser.

Det er styrets ansvar å holde nye andelseiere oppdatert mht. gjeldende bestemmelser.

Vaktmester og oppgangstillitsvalgt har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt, og skal se til at borettslagets interesse blir ivaretatt.
Henvendelser til styret i anledning husordensreglene skal skje skriftlig. Styret har kontor i nordre gavlvegg Åsengata 8, med postkasse. For meldinger til vaktmester er det postkasse på døra til vaktmesterkontoret. Meldinger til borettslagets utvalg kan legges i postkassa til styret eller vaktmester. Trafikkomiteen har egen postkasse i garasjen**.**

§ 14
Brannsikring

Det er etablert brannvarslingsanlegg for leilighetene med direkte tilkobling til Brann- og redningsetaten.
Det er viktig å følge instruksjonene som følge av dette. Instruksjoner skal finnes i et eget sikkerhets- og informasjonshefte som skal forefinnes i alle leilighetene. Dette kan fås ved henvendelse til styret.

I garasjen er alle utgangene rømmingsveier og merket som dette. .Det finnes også brannslukkingsutstyr i garasjen.

Ikke bruk heis ved brann!
Utstyr i forbindelse med brannvarslingsanlegget må ikke på noen måte demonteres.

Deaktivering av *stor alarm* skal kun foretas av personell fra Brann- og redningsetaten.
I forbindelse med arbeider som medfører støv skal branndetektoren tildekkes.

§ 15
Tildeling av ledige leiligheter

Det henvises til vedtektene basert på borettslagsloven av 2003-06-06, nr. 39.

Hva gjelder bestemmelser om andelseieres og borettslagets plikter og ansvar, henvises også til vedtektene.

Vedlegg: Ordensregler for garasjeanlegget

Vedlegg til husordensreglene for Sandaker Borettslag, OBOS 444

Ordensregler for garasjeanlegget

1. Adgang til garasjeanlegget må legitimeres med parkeringskort eller nøkkelbevis.

2. Alle biler skal være utstyrt med borettslagets parkeringskort. Parkeringskort og fjernåpnere kan kjøpes av vaktmester.

3. Alle adkomstveier til garasjen skal til enhver tid være låst.

4. Garasjeportene må passeres med største forsiktighet og i gangfart. Begge porter skal være lukket før siste kjøretøy/person forlater portområdet.

5. I garasjeanlegget skal det kjøres varsomt. Største tillatte hastighet er 10 km/t. Test og øvelseskjøring tillates ikke.

6. Høyden på kjøretøyer inkl. last, antenner o l må ikke overstige 2 meter.

7. Enhver andelseier/leietaker er ansvarlig for sin parkeringsplass overfor borettslaget ved å:
   a) parkere riktig innen oppmerket felt
   b) holde garasje og egen plass fri for søppel og avfall
   c) følge trafikkutvalgets oppfordringer om renhold

8. Enhver andelseier/leietaker er ansvarlig for den skade en måtte påføre garasjeanlegg og port.

9. Borettslaget er ikke ansvarlig for skade som måtte tilføres parkert kjøretøy eventuelt tyveri av kjøretøy.

10. Andelseier har ansvaret for at eventuell leietaker blir gjort kjent med ordensreglene og at leietaker følger disse. Navn, adresse og telefonnummer til leietaker skal meddeles trafikkutvalget på eget skjema

11. Reparasjonsarbeider som medfører søl med olje, bensin er strengt forbudt, eksempelvis oljeskift. Mekanisk arbeid er ikke tillatt.

12. Reparasjons- og vedlikeholdsarbeider som tillates er skifte av lyspærer, plugger, stifter, vifterem, samt omlegging av hjul, - arbeid som bare kan utføres på eget kjøretøy.

Vedtekter

for Sandaker borettslag org nr 948 471 574

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 4. mai 2006.
Vedtatt endret på ordinær generalforsamling 23. april 2013.
Vedtatt endret på ordinær generalforsamling 10. mai 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Sandaker borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) Andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 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 opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde og foreta nødvendige reparasjoner av slikt som dører og vinduer innvendig, samt rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater

og innvendige flater, så som tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Ved rehabilitering av baderom, må borettslagets veiledning følges.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

(4) Vedlikehold av veggene på verandaen er borettslagets ansvar. Solavskjerming, innglassing og fargevalg skal foregå etter borettslagets retningslinjer.
Ny montering av markise er ikke tillatt.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 styremedlemmer med 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Valgkomiteens forslag på varamedlemmer settes opp i prioritert rekkefølge. Alle varamedlemmer har møte- og talerett på alle styremøter.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen
Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.
Til styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer til styret i Sandaker Borettslag kan kun velges personer som bor i borettslaget og som er andelseier eller ektefelle/partner eller samboer til andelseier.
Styret skal velge nestleder og sekretær 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 borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 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, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
a) opptak av navnefortegnelse
b) valg av sekretær og 2 personer til å undertegne protokollen
c) spørsmål om møtet er lovlig innkalt

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål 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 i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

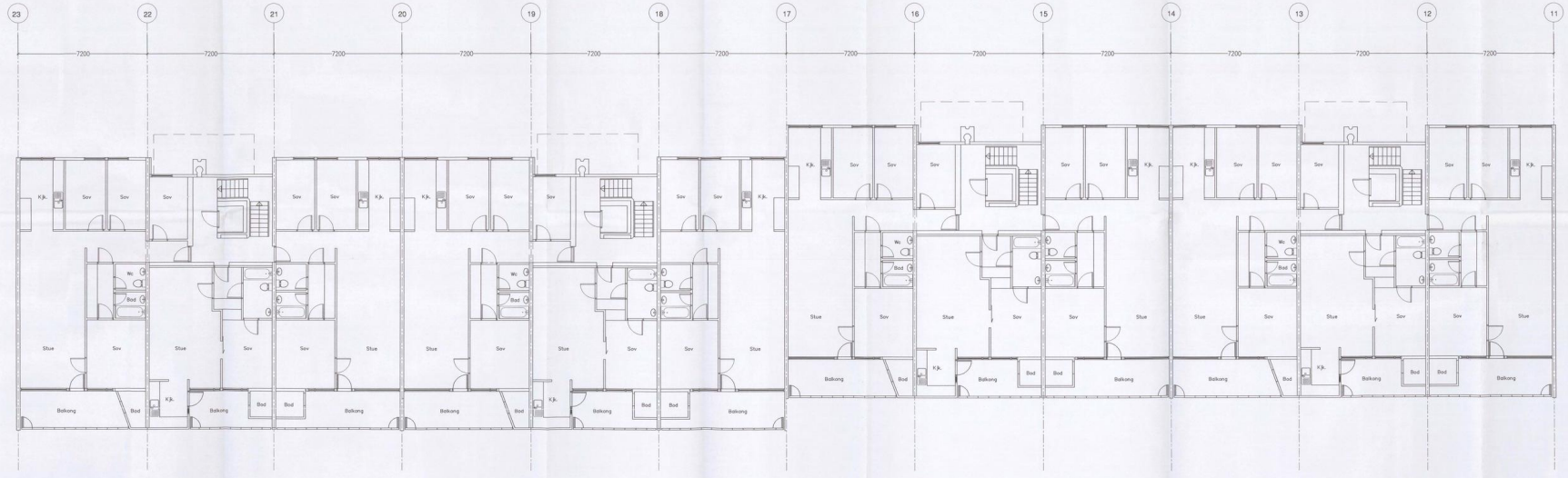
10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



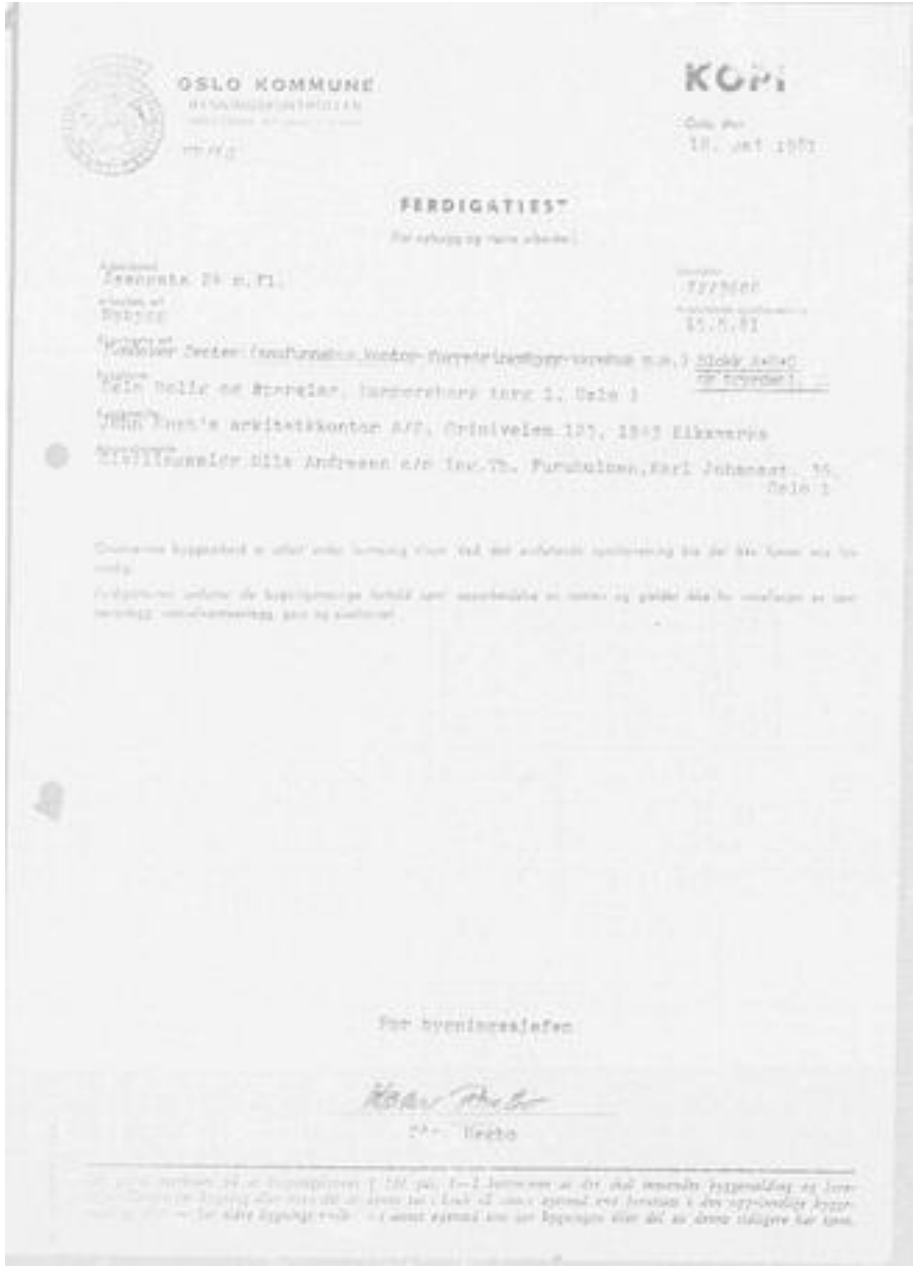
0	0	AJOURFØRT	0.0.0	BH

SANDAKER BORETTSLAG 454–1017

1 E2

SIV. ARKITEKTER MNAL NPA MFF
K.E. LARSSON A.S
OSCARSGT 52, 0268 OSLO
TELEFON: 22 26 35 42
TELEFAX: 22 26 35 01
E-MAIL: ke.larsson@kelarsson.no

prosjekt navn	tegnet av: BH
SANDAKER BORETTSLAG	kontrollert av: KEL
adresse / gnr / bnr	godkjent av: KEL
0482 OSLO gnr. 369	målestokk
ADDNR. 4 & -0 bnr. 224	dato: 03.jan.05
tegn navn: BLOKK B PLAN	skala: 1:100
	ark prosjekt nr.
fag: ARK	tegn.nr.: 454–1017



OSLO KOMMUNE

KOPI

18. mai 1971

FERDIGATTEST

Adresse: Tøyengata 24 c, H1.
Tiltak: Tilbygg
Søknad av: Tømrer
Dato: 11.5.71
Opplysninger: Godkjent (ansvarshavende konstruktør, murermester/tømrermester/byggmester-vurdering m.m.) Gjelder A+H+C
Se forøvrig
Kopi: Tale Holle og Bjørnelv, Tøyengata 24 c, Oslo 1
John Lunds arkitektkontor A/S, Grünerløkka 127, 1343 Ekeberg
Grunneier: Grunneier Ulla Andresen c/o Inv.Th. Furuholmen, Karl Johansgt. 35, Oslo 1

For byrådssjefen

Kåre Tønder

Overing

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest
For mindre arbeider

Anmeldt arbeid: Sandaker Senter-Innegt.2-4-6,Ytregt.67-69 — Saks nr. 80/2567

Byggested

C80B,
Hammersborg torg 1b,

C81O 1

Tegn

PKD/SS

Dato

11.oktober 1982.

Det meddeles at man ved sist besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe kritikk med hensyn til de bygningsmessige forhold

For byggingssjefen

Per K. Bergli

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt rør- og kanalføringer som tjener og gjelder ikke for installasjoner av sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ByggConsult
Postboks 75, Lambertseter
1101 OSLO

Dato: 25.01.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201105817-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Hedvig Øberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅSENGATA 4D	Eiendom:	224/369/0/0
Tiltakshaver:	Odd Holmen	Adresse:	Åsengata 4 D, 0480 OSLO
Søker:	ByggConsult	Adresse:	Postboks 75, Lambertseter, 1101 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ÅSENGATA 4 D

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 20.01.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

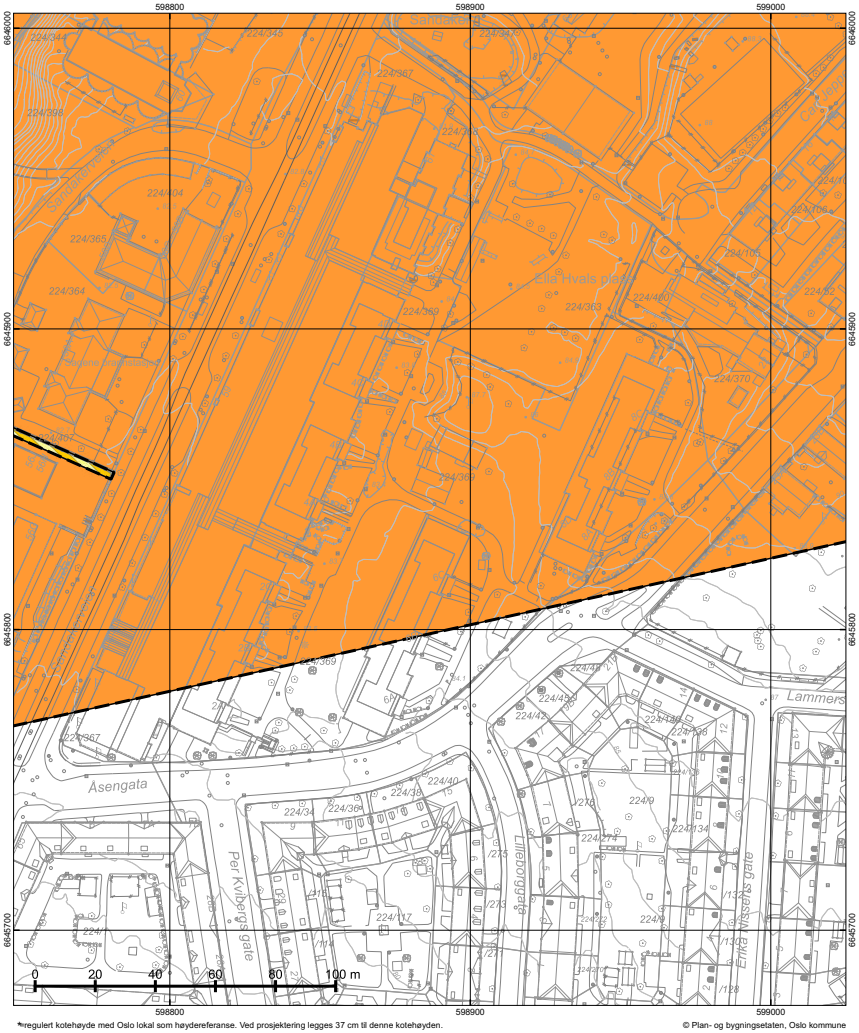
Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.01.2012 av:

Hedvig Øberg - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Mirjana Rakic

Kopi til:
Odd Holmen, Åsengata 4 D, 0480 OSLO, oho@savo.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

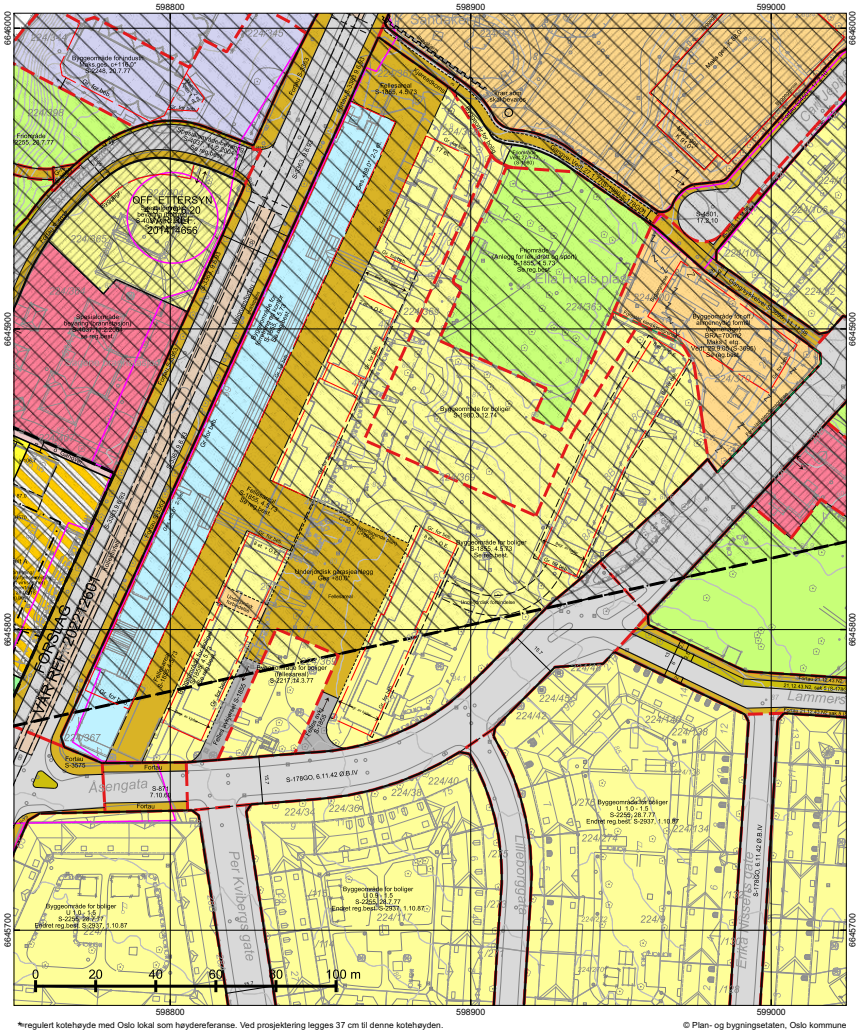
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 139689/ 86507570
Deres ref.: 55528/ LITO@MSNOP
Adresse: ÅSENGATA 4D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/369

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 139689/ 86507570
Deres ref.: 55528/ LITO@MSNOP
Adresse: ÅSENGATA 4D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/369

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 3050 - Park

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Eksisterende tre som skal bevares

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 624 - Underjordisk anlegg
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

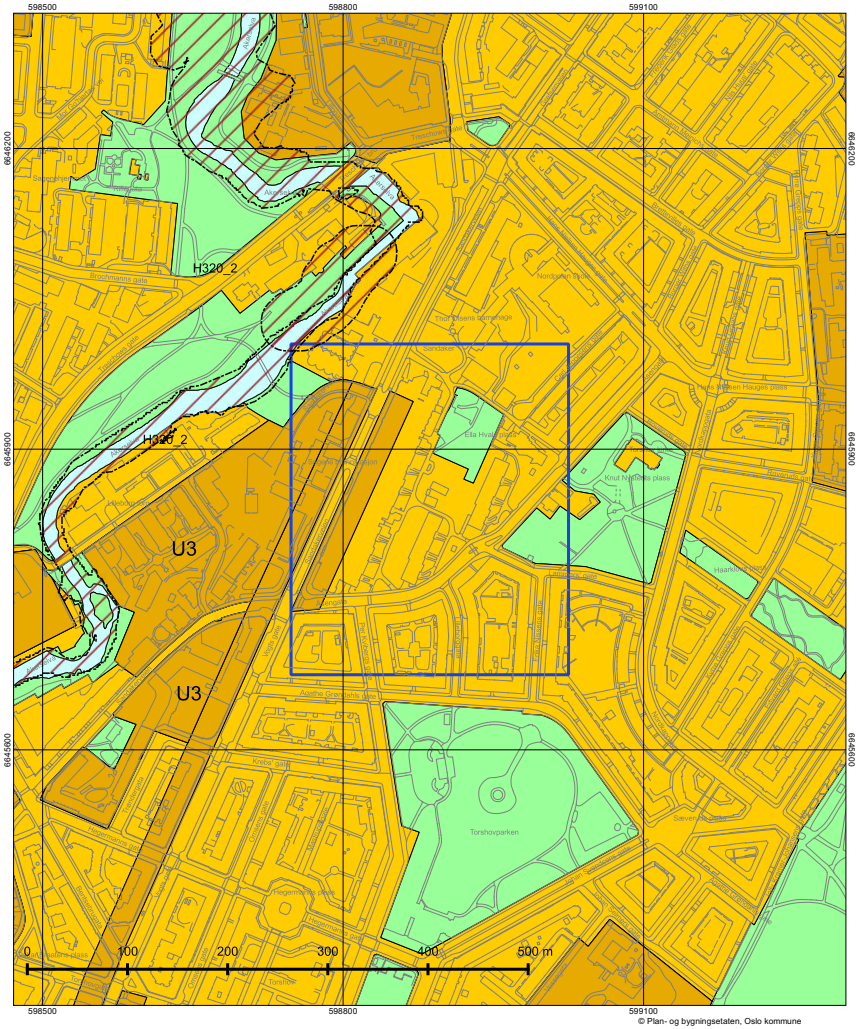
Dato: 13.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139689/ 86507570
Deres ref.: 55528/ LITO@MSNOP
Adresse: ÅSENGATA 4D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/369

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



Oslo

Dato: 13.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139689/86507570
Deres ref.: 55528/ LITO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

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

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **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: 29-0086/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Åsengata 4D 0480 OSLO

Betegnelse: Gnr 224, bnr 369 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