

Sandakerveien 10L



Velkommen til

Sandakerveien 10L



Salgsoppgaven produsert 15. september 2025

ØVRE GRÜNERLØKKA

Lys og flott 2-roms m/vestvendt balkong. "Alt" inkl i FK. Ingen forkjøpsrett. Sentralt med Akerselva som nærmeste nabo.

Prisantydning	4 250 000,-
Fellesgjeld	199 470,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 450 820,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 053,-
BRA-i	35 kvm
Totalt BRA	39 kvm
Soverom	1

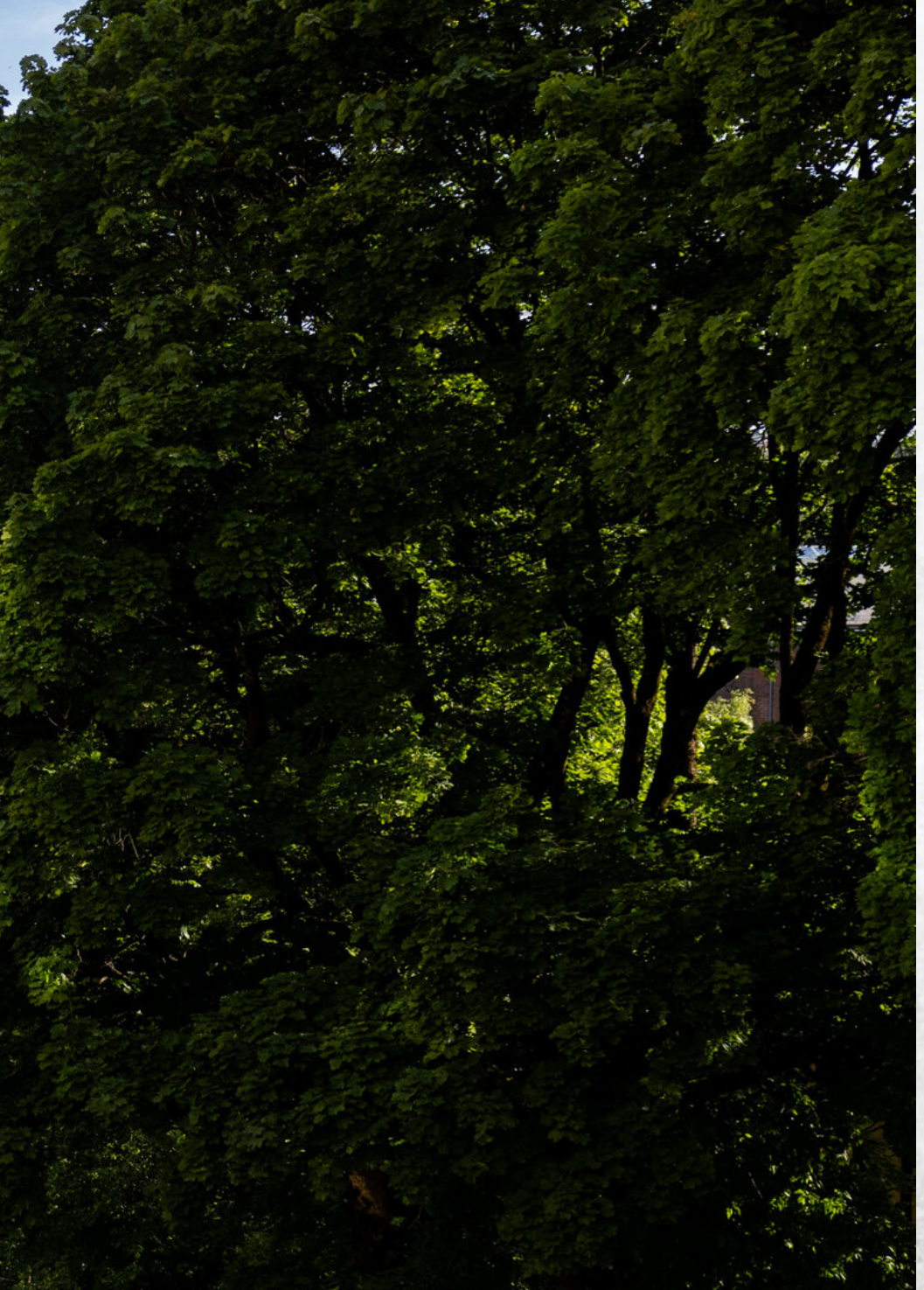
Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1936

Ansvarlig megler	Amalie Marthinsen
Telefon	472 00 032
E-post	a.marthinsen@nordvikbolig.no

Megler	Mathilde Louise Skavås
Telefon	953 06 828
E-post	m.skavaas@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Amalie Marthinsen v/Nordvik Nydalen Nydalen har gleden av å presentere Sandakerveien 10L! Her bor du attraktivt til på Øvre Grünerløkka/Nedre Torshov med kort vei til alt av servicetilbud, hyggelige kaféer, restauranter, treningssentre og gode kollektivmuligheter. Beliggenheten gir også et unikt utgangspunkt for rekreasjon langs Akerselva – perfekt for både tur- og treningsglede.

- Gjennomgående 2-roms med god planløsning
- Vestvendt balkong med gode solforhold
- Akerselva som nærmeste nabo
- Store vindusflater og god takhøyde som gir en luftig romfølelse
- Grønt og fritt utsyn
- "Alt" inkl. i felleskost.
- Ingen forkjøpsrett eller dok.avgift
- Tre tilhørende boder
- Veldrevet borettslag
- Nærhet til offentlig kommunikasjon

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	35 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	39 kvm
TBA:	2 kvm

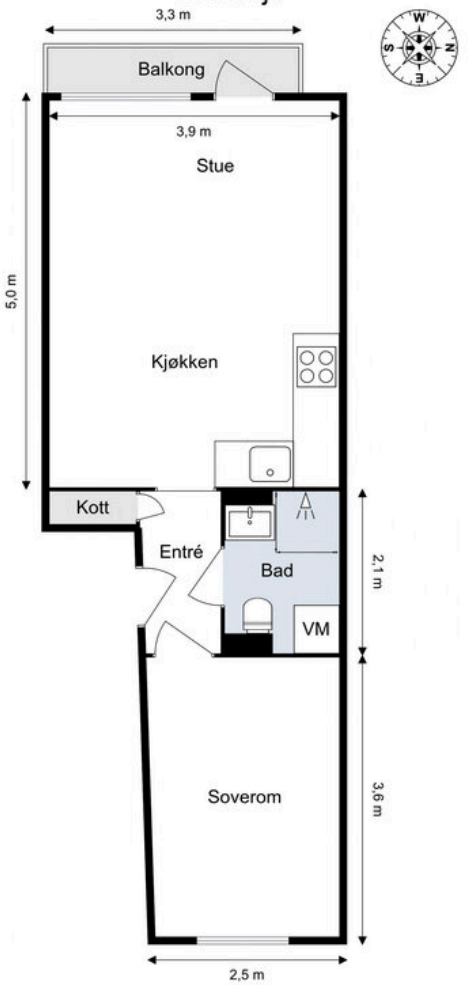
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Entré, bad, soverom, og stue/kjøkken.
Total BRA: 35 kvm.
TBA: 2 kvm. Vestvendt balkong.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

Sandakerveien 10L, 0473 Oslo

3. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet






















SAMSUNG
gorenje


ÄSKIM
ÄSKIM

























Informasjon

Sandakerveien 10L

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0119/23

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Sandakerveien 10L, 0473 OSLO
Gnr 225, bnr 227 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 72 i Møllebakken Borettslag, org.nr. 983816223

Selger
Malene Maristad Saltnes

Kjøpesum og omkostninger
4 250 000,- (Prisantydning)
199 470,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 449 470,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 450 820,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 460 120,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1936

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 35 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 39 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Entré, bad, soverom, og stue/kjøkken.
Total BRA: 35 kvm.

TBA: 2 kvm. Vestvendt balkong.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det medfølger en loftsbod med gulvflate på ca. 3,5 m². Det er skråtak i boden. Det ble ikke målt takhøyde grunnet lagring, samt 2 stk. kjellerboder på henholdsvis ca. 0,50 m² og ca. 2,59 m². Bodene er merket 72.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne
leiligheten

Innhold

Velkommen til Sandakerveien 10L - En lys 2-roms leilighet med meget sentral beliggenhet. Her har du gangavstand til dagligvare, treningssenter, restauranter, kaféer og alt du trenger i hverdagen. Et hjem det er enkelt å trives i!

ENTRÉ
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og åpen entré som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

LYS STUE
Lys og luftig stue med store vindusflater som gir rikelig naturlig lysinnslipp. Takhøyden på 2,66 meter forsterker romfølelsen, og den åpne planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe og spisebord med tilhørende møbler. Veggene er malt i lyse fargetoner, og på gulvet ligger det 3-stavs parkett. Et perfekt utgangspunkt for å sette ditt eget preg!

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og har en meget god intern beliggenhet med utsikt mot Akerselva. Her bor du usjenert! Fra stuen har du utgang til en vestvendt balkong med gode solforhold og frodig utsyn.

ÅPEN KJØKKENLØSNING
Stilrent kjøkken hvor kjøkkeninnredningen består av hvite, glatte fronter og benkeplate av heltre med nedfelt vaskekum og fliser over benkeplaten. Kjøkkenet er tilpasset på en god måte med rikelig skap- og benkeplass. Det er god plass til å kunne ha spisebord i tilknytning til kjøkkenet.

BADEROM
Pent og tidløst baderom pusset opp i regi av borettslaget i 2010. Badet er flislagt med innfelt downlight i himling og elektrisk gulvvarme. Det er innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Videre er det opplegg for vaskemaskin.

SOVEROM
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Praktisk garderobeløsning gir rikelig med oppbevaringsplass. Veggene er malt i en lun fargetone som skaper en behagelig atmosfære. Soverommet vender mot indre gårdsrom.

ØVRIGE OPPBEVARINGSMULIGHETER
Leiligheten disponerer tre boder. To kjellerboder på ca. 2,59 m² og ca. 0,5 m², samt en loftsbod med gulvflate målt til ca. 3,5 m².
Borettslaget har felles sykkelparkering, vaskeri og hobbyrom.

ØVRIG INFORMASJON
Entrèdør: Lyd- og brannklassifisert entrèdør
Vinduer: Vinduer med 3-lags press glass, prod 2000 og 1984.
Ventilasjon:Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer
Oppvarming: Radiatorer og elektrisk gulvvarme på bad.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Vinduer > Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Utvendig > Balkongdør > Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Det er vanskelig å si når strakstiltak vil være nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger > Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn > Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble på det høyeste målt 10 mm høydeforskjell i stuen 2 m fra laser. Det kan ikke utelukkes større avvik, da det kun ble tatt stikkprøver. I entréen ble det målt høydeforskjell på 20 mm på 1,20 m.

Tekniske installasjoner > Vannledninger > Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Fordelerstokkene sitter i himlingen på badet. Ved lekkasje vil ikke vann ledes til sluk. Himlingen vil få skader.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Det er sprekt flis ved klosettet. Overflatene ser visuelt bra ut, det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad.

Våtrom > Overflater Gulv > Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnte avvik.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Våtrom > Ventilasjon > Rommet har kun naturlig ventilasjon. NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget.

Kjøkken > Avtrekk > Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank > Sentralt varmtvannsberedning

Parkering

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

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

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

Modernisering og påkostninger

Bygningen ble bygget i 1935. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Nåværende eier overtok boligen i 2012 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2020:
- Byttet dusjdører, utført via egeninnsats.

2022:
- Byttet blandebatteri i dusjen, utført via egeninnsats.

2023:
- Helsparkling og maling av vegger i gang, samt maling av tak. Utført via egeninnsats.
- Byttet fronter på kjøkken, samt slipt og oljet benkeplaten. Utført via egeninnsats.

2025:
- Helsparkling og maling av vegger i stue/kjøkken, samt maling av tak. Utført av De Leon Eiendom AS.
- Maling av vegger og tak på soverom, utført via egeninnsats.

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, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2010: Bad oppusset i regi av borettslaget utført av S-bygg AS som totalentreprenør og med Usbl som prosjekt- og byggeleder. 2020: Bytte av dører til dusj ved egeninnsats da en hengsel gikk i stykker noe flere i borettslaget har opplevd. 2022: Blandebatteri i dusj byttet ved egeninnsats.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2010: ved oppussing av bad ble sluk og alle rørføringinger inkl. soil skiftet. Nye vannog avløpsrør ble lagt til kjøkken. Ny banemembran på gulv og smøremembran på vegger. Rør og sanitær ble utført av S-Bygg AS. Membran be utført av Papp og Membran AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det finnes et våtromssertifikat fra 2011 som angir hvilke arbeider som ble utført ved oppussingen av bad. I tillegg til arbeid nevt i pkt 1.1 ble følgende arbeid utført: Påstøp på varmekabel. Fliser på gulv og vegger. Malt tak og listverk. Vegghengt WC. Downlights i nedsenket himling. Opplegg for vaskemaskin. Hjelpesluk. Ny dør til bad.

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: Borettslaget utbedret fasadene i 2007/2008. Vet ikke hvem som utførte arbeidet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det ble i 2012 installert en taklampe over kjøkkenbord. Det foreligger ikke samsvarserklæring da dette ble utført gratis av familiemedlem som er faglært elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført?
- El-tilsyn ble utført 16.01.2020, altså lenge etter at arbeidet ble utført.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med bytte av bad i 2010, se pkt. 1.1

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022: Helsparkling og maling av vegger samt maling av tak i gang ved egeninnsats. 2023: Nye fronter på kjøkkeninnredning fra IKEA. Sliping og oljing av heltre benkeplate. Begge ved egeninnsats. 2025: Helsparkling og maling av vegger samt maling av tak i stue/kjøkken utført av De Leon Eiendom AS. 2025: Maling av vegger og tak på soverom ved egeninnsats.

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

- Ja. Beskriv: Høsten 2021: identifisert skjeggkre i oppgang K. Sommeren 2024: oppdaget veggedyr i oppgang S og sanering ble gjennomført for leilighetene det gjaldt. Har ikke hørt at noe av dette er oppdaget i denne leilighetens oppgang(L). Kan se sølvkre på bad noen få ganger i året.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja. Beskriv: Dør til bad glir opp av seg selv dersom den ikke er lukket ordentlig igjen.

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? I salgsoppgave fra kjøp i 2012 og Verdi-og lånetakst med befaringsdato 26.10.2012 er BRA angitt til 34 kvadratmeter og BTA angitt til 39 kvadratmeter.

Bygningssakkyndig

Ole-Christian Eng

Byggemåte

Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 2 m^2. Rekkverk i stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,88 m.

Bygård bygget i 1935. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur av betong/mur. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført i murverk, utvendig med pusset fasade. Takkonstruksjon med sperrer av tre, valmtak takform, antatt tekket med takstein e.l (ikke besiktiget)

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger ikke med handelen:
- Kjøleskap
- Komfyr
- Oppvaskmaskin
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

Følgende følger ikke med handelen:
- Taklampe på kjøkkenet over kjøkkenbord.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

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

Oppvarming

Radiatorer og elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 053,- pr. mnd.
Inkluderer: Kapitalkost. lån 1 588,-
Lån 8398.71.81225 1 878,-
Dugnad 75,-
Felleskostnader 2 394,-
Tv/bredbånd 118,-

Posten "felleskostnader" inkluderer varmtvann og fyring, reparasjon og vedlikehold, forretningsfører, felles forsikring og kommunale avgifter m.m.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 953 413,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 813 652,- 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

Tv og bredbånd (fiber) er inkludert i felleskostnadene og leveres av NextGentel.

Borettslaget

Om borettslaget

Møllebakken borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Borettslaget ligger i Oslo kommune. Borettslagets organisasjonsnummer er 983 816 223. Det er 146 boliger og 1 næringslokale i borettslaget. Forretningsfører var Boligbyggelaget Usbl frem til 1. april, Obos er ny forretningsfører.

Borettslaget har et fellesvaskeri hvor vaskeriet er en abonnementstjeneste på kr. 250,- per. mnd som kan benyttes mandag til søndag mellom kl. 08:00 og 23:00.

Borettslaget har to sykkelboder, en innendørs i inngang T og en utendørs ved inngang L. I tillegg er det mulighet for å parkere sykler i bakgården.

Borettslaget har de siste årene gjennomført flere vedlikeholdsprosjekter. Det er utført service på heisene, felles
rør og fjernvarmeanlegget, samt på låser og dører. Hobbyrommene er rustet opp slik at de kan være til bruk

for beboerne.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

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 199 470,-pr. 09.09.2025

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987175926
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,34%
Restsaldo 7 862 004,00
Innfrielsesdato: 30.03.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987181225
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,34%
Restsaldo 24 718 107,00
Innfrielsesdato: 30.06.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

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.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viste et overskudd på kroner 3 803 241,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 1 694 600,-

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Borettslaget gjennomfører årlige dugnader vår og høst, og disse varsles i god tid. Idéen med dugnad er at alle tar et tak sammen for en billig oppgradering av bomiljøet.

Alle beboere oppfordres til å stille på minst én dugnad hvert år. Styret vil tilstrebe å tilpasse arbeidsoppgaver til den enkeltes situasjon. Har man ikke anledning til å stille grunnet sykdom eller annet fravær, kan slektning/bekjent stille i beboers sted.

Dyrehold
Husdyr er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. SP5670107

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 653 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger idyllisk til i bydel Sagene i området Øvre Grünerløkka/Nedre Torshov med Akerselva som nærmeste nabo. Her bor du sentralt med enkel adkomst til det meste av bymessige fasiliteter, samtidig som Akerselva er med på å forsterke den idylliske opplevelsen. Elven kan blant annet benyttes til bading, fisking eller turgåing ved stiene langs elven. Akerselven strekker seg mer enn 8 km fra Maridalsvannet i Maridalen til Paulsenkaia i Bjørvika. Her finner du mange historiske minner og følger du elven hele veien vil du møte 20 fosser, hele 45 broer og flere badeplasser. Om man ikke ønsker en historisk elvevandring, kan det likevel anbefales at man følger turstiene langs elva dersom formålet er en dypere tur inn i marka. Maridalsvannet er i denne sammenheng det perfekte utgangspunktet året rundt for å utforske marka, enten til fots, på sykkel eller på ski. Voldsløkka er også et aktivt friområde med kunstgressbane, ballbinge, sandvolleyballbaner og turstier, samt skiløype og skøytebane om vinteren.

Dagligvare kan blant annet gjøres på Rema 1000 Torshov Torg, Meny Ringnes Park eller Coop Extra Sannergata som ligger like nedenfor leiligheten. Her finner du også Sats, apotek, frisør, kino, blomsterforretning og kafé. I tillegg holder Joker Toftes gate søndagsåpent.

Liker du å leve det gode liv er Grünerløkka en bydel de fleste finner en uteplass eller café som passer for seg. Her finnes bla. utestedene Aku Aku Tiki Bar, Ryes og Rebell for den som liker dans og moro, Grünerløkka Brygghus og Schouskjelleren Mikrobryggeri for en mer brun og intim stemning, mens klassikerne Godt Brød, Kaffebrenneriet, Waynes Coffee og verdenskjente Wendelboe for koffeinelskere. Torshov byr også på et mangfoldig og spennende kulturtilbud med blant annet Soria Moria og Torshov-teateret.

Videre er det kort vei til blant annet Alexander Kiellands plass, St. Hanshaugen, Majorstuen og Storo for ytterligere servicetilbud.

Få minutters gange tar deg til holdeplasser for buss og trikk. Med hyppige avganger kommer du deg raskt og enkelt rundt i Oslo. Videre vil det ta ca. 17

minutters gange til t-banestoppet på Carl Berners plass.

Leilighetens plassering er perfekt ettersom man har tilgang på alt av byens fasiliteter rett utenfor døren!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 11. februar 1935 for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov. Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

Det foreligger ferdigattest for følgende arbeid:
- 09.10.2010 - Ferdigattest for rehabilitering av våtrom
- 09.12.2015 - Ferdigattest for bruksendring av vaskeri til bod for sykler og barnevogner.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kjøkkenrommet er i dag soverom. Kjøkkenet er i dag en del av stuen

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Det foreligger et fredningsvedtak på eiendommen. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.
For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med tilhørende reguleringsbestemmelser i S-2255. 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:

Vogts gate - Toftes gate - Utarbeidelse av planforslag - Fremkommelighetstiltak for trikk
Saksnummer: 202315257 - Reguleringssak
Mottatt sak: 16.10.2023
Hensikt: Hovedhensikten med planen er fremkommelighetstiltak for trikk i Vogts

gate - Toftes gate, på en ca. 1,2 km lang strekning. Planen er å legge til rette for gående samt sikre fremkommelighet for kollektivtrafikken.

Pågående byggesaker i området:

Sandakerveien 10 A - Fjerning av nyere bygningselementer og avdekkingsarbeider
Saksnummer: 202552912 - Byggesak
Mottatt sak: 31.03.2025
Status: Søknad om igangsettingstillatelse under behandling

Vogts gate 26 - Oppføring av boligbygg
Saksnummer: 202020274 - Byggesak
Mottatt sak: 16.12.2020
Status: Søknad om igangsettingstillatelse under behandling

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

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

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

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

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

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

24.06.2016 - Dokumentnr: 574666 - Bruksrett
Rettighetshaver: Sameiet Sandakerveien 10 B
Org.nr: 982 202 388

Bruks- og vedlikeholdsavtale for gårdsrom

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Hvis kundekontroll 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: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 41 994,-
Nordvik grunnpakke uten salgsoppgave* kr. 18 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 700,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 215,-
Elektronisk sikringsobligasjon borettslag kr. 440,-
Ferdigattest - Kommunale opplysninger kr. 1 788,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 000,-
Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok.) kr. 172,-
Ubekreftet utskrift av grunnboken pr matrikkel kr. 123,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport*** ca. kr. 7 900,-

Samlet skal selger betale kr. 111 033,- 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 15. september 2025

Ansvarlig megler

Amalie Marthinsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47200032

Megler

Mathilde Louise Skavås, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95306828

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega

AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Sandakerveien 10L

Sandakerveien 10L

Nabolaget Ringnes park/Sagene bad - vurdert av 175 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 557 elever, 30 klasser	**3 min** 0.2 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 340 elever, 27 klasser	**7 min** 0.6 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 518 elever, 23 klasser	**10 min** 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 420 elever, 30 klasser	**21 min** 1.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 415 elever, 25 klasser	**26 min** 1.9 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**9 min** 0.7 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	**23 min** 1.7 km

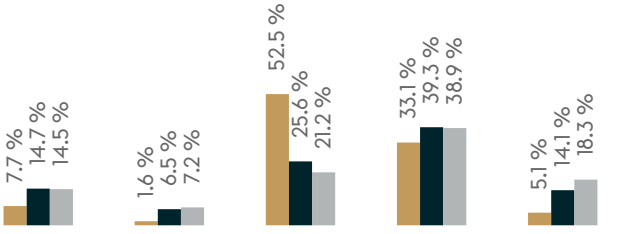
Offentlig transport

Vøyenbrua Linje 28	**1 min** 0.1 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	**4 min** 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	**21 min** 1.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	**25 min** 2 km
Oslo S Totalt 19 ulike linjer	**8 min** 2.7 km

Barnehager

Sagene barnehage (0-5 år) 26 barn	**3 min** 0.2 km
Myrens (0-5 år) 65 barn	**4 min** 0.3 km
Vøyensvingen barnehage (1-5 år... 69 barn	**5 min** 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ringnes park/Sagene bad	1 778	1 183
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Sagene skole	2 min
Øvre Foss kunstgressbane	4 min
Sagene Squash Senter	4 min
FitFactory Grünerløkka	6 min

«Trivelig område avskjermet fra trafikkstøy med Akerselva som nærmeste nabo»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Nydalen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Sandakerveien 10L , 0473 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 227

Andelsnummer 72

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 09.09.2025 **Rapportdato:** 12.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22539-1156 **Referansenummer:** OS1793

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Ole-Christian Eng

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Ole-Christian Eng

oce@takstkonsulent1.no
957 91 910

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Sandakerveien 10L , 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 227
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1935. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2012 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2020:
- Byttet dusjdører, utført via egeninnsats.

2022:
- Byttet blandebatteri i dusjen, utført via egeninnsats.

2023:
- Helsparkling og maling av vegger i gang, samt maling av tak. Utført via egeninnsats.
- Byttet fronter på kjøkken, samt slipt og oljet benkeplaten. Utført via egeninnsats.

2025:
- Helsparkling og maling av vegger i stue/kjøkken, samt maling av tak. Utført av De Leon Eiendom AS.
- Maling av vegger og tak på soverom, utført via egeninnsats.

Opplysninger er gitt av eier.

Boligen fremstår med lyse og tidsriktige overflater. Normalt god standard på innredning og utstyr.

Andelsleilighet - Byggeår: 1935

UTVENDIG Gå til side

Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 2 m². Rekkverk i stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,88 m.

Bygård bygget i 1935. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur av betong/mur. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført i murverk, utvendig med pusset fasade. Takkonstruksjon med sperrer av tre, valmtak takform, antatt tekket med takstein e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,66 m.

- Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskap. Fliser på vegg over benkeplate. Opplegg for oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

- Eier opplyser at det er montert nye fronter i 2023.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Radiatorer og elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

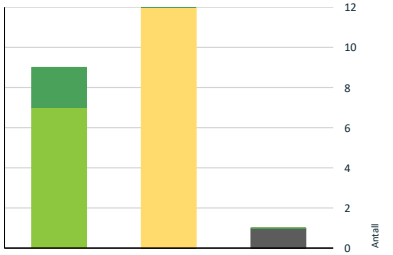
Kjøkkenrommet er i dag soverom. Kjøkkenet er i dag en del av stuen.

Sandakerveien 10L , 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 227
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Balkongdør Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 3. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1935

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod 2000 og 1984.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.



Balkongdør

Malt balkongdør med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Det er vanskelig å si når strakstiltak vil være nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 2 m². Rekkverk i stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,88 m.

Sandakerveien 10L , 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 227
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1935. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur av betong/mur. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført i murverk, utvendig med pusset fasade. Takkonstruksjon med sperrer av tre, valmtak takform, antatt tekket med takstein e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG

Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,66 m.

- Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble på det høyeste målt 10 mm høydeforskjell i stuen 2 m fra laser. Det kan ikke utelukkes større avvik, da det kun ble tatt stikkprøver.

I entréen ble det målt høydeforskjell på 20 mm på 1,20 m.

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

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører

Glatt innerdør til bad. Eldre innerdør av tre med omramming til soverom.

Andre innvendige forhold

Radiatorer og elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprekt flis ved klosettet. Overflatene ser visuelt bra ut, det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Ca. 30 mm oppkant på dørterskel, ukjent om det er membran på dørterskel.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sandakerveien 10L , 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 227
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Banemembran med ukjent utførelse. Plastsluk og hjelpesluk av plast i dusjen.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig. Bruk av lukket dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





3. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

- Det registerer riss i servant. Dette er kun estetisk.

3. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskap. Fliser på vegg over benkeplate. Opplegg for oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

- Eier opplyser at det er montert nye fronter i 2023.

3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

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

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og rør i rør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Fordelerstokkene sitter i himlingen på badet. Ved lekkasje vil ikke vann ledes til sluk. Himlingen vil få skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Et enkelt tiltak kan være å montere vannstoppsytem i himlingen, slik at vannet stenges ved en lekkasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Sandakerveien 10L , 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 227
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG KJ Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer.

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

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

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Det ble utført tilsyn av det elektriske anlegget 16.01.2020.

Sikringsskap er plassert i trappeoppgangen ved inngangen til leiligheten.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Sandakerveien 10L , 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 227
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

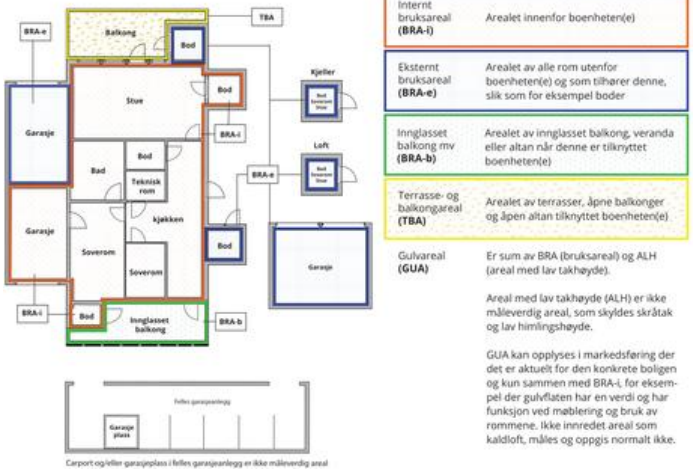
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Sandakerveien 10L , 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 227
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft					
3. etasje	35			35	2
Kjeller		4		4	
SUM	**35**	**4**			**2**
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
3. etasje	Entré, bad, soverom, og stue/kjøkken		
Kjeller		2 boder	

Kommentar

Fellesareal:

- En loftsbod med gulvflate på ca. 3,5 m². Det er skråtak i boden. Det ble ikke målt takhøyde grunnet lagring.
- 2 stk. kjellerboder på henholdsvis ca. 0,50 m² og ca. 2,59 m².

Bodene er merket 72.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjøkkenrommet er i dag soverom. Kjøkkenet er i dag en del av stuen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	35	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2025	Ole-Christian Eng	Takstingeniør
	Malene Maristad Saltnes	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Sandakerveien 10L, 0473 Oslo

Hjemmelshaver
Møllebakken Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
983816223		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS, Org nr. 934 261 585	Malene Maristad Saltnes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
72	70 583	214 325

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Sandakerveien 10L , 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 227
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.09.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	09.09.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegning			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2025	
2	12.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Sandakerveien 10L , 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 227
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Saltnes, Malene Maristad	9578-5993-4-3153780	2025-09-09 08:58:23

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. sep. 2025

Oppdragsnummer
20-0119/23

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandakerveien 10L, 0473 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Malene Maristad Saltnes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. november 2012

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: SP5670107
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2010: Bad oppusset i regi av borettslaget utført av S-bygg AS som totalentreprenør og med Usbl som prosjekt- og byggeleder. 2020: Bytte av dører til dusj ved egeninnsats da en hengsel gikk i stykker noe flere i borettslaget har opplevd. 2022: Blandebatteri i dusj byttet ved egeninnsats.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2010: ved oppussing av bad ble sluk og alle rørføringer inkl. soil skiftet. Nye vann- og avløpsrør ble lagt til kjøkken. Ny banemembran på gulv og smøremembran på vegger. Rør og sanitær ble utført av S-Bygg AS. Membran be utført av Papp og Membran AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det finnes et våtromssertifikat fra 2011 som angir hvilke arbeider som ble utført ved oppussingen av bad. I tillegg til arbeid nevt i pkt 1.1 ble følgende arbeid utført: Påstøp på varmekabel. Fliser på gulv og vegger. Malt tak og listverk. Vegghengt WC. Downlights i nedsenket himling. Opplegg for vaskemaskin. Hjelpesluk. Ny dør til bad.

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: Borettslaget utbedret fasadene i 2007/2008. Vet ikke hvem som utførte arbeidet.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det ble i 2012 installert en taklampe over kjøkkenbord. Det foreligger ikke samsvarserklæring da dette ble utført gratis av familiemedlem som er faglært elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? El-tilsyn ble utført 16.01.2020, altså lenge etter at arbeidet ble utført.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med bytte av bad i 2010, se pkt. 1.1

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?

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022: Helsparkling og maling av vegger samt maling av tak i gang ved egeninnsats. 2023: Nye fronter på kjøkkeninnredning fra IKEA. Sliping og oljing av heltre benkeplate. Begge ved egeninnsats. 2025: Helsparkling og maling av vegger samt maling av tak i stue/kjøkken utført av De Leon Eiendom AS. 2025: Maling av vegger og tak på soverom ved egeninnsats.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Høsten 2021: identifisert skjeggkre i oppgang K. Sommeren 2024: oppdaget veggedyr i oppgang S og sanering ble gjennomført for leilighetene det gjaldt. Har ikke hørt at noe av dette er oppdaget i denne leilighetens oppgang(L). Kan se sølvkre på bad noen få ganger i året.

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?

Ja

Beskriv: Dør til bad glir opp av seg selv dersom den ikke er lukket ordentlig igjen.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsoppgave fra kjøp i 2012 og Verdi-og lånetakst med befaringsdato 26.10.2012 er BRA angitt til 34 kvadratmeter og BTA angitt til 39 kvadratmeter

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: 20-0119/23

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Saltnes, Malene Maristad	**2025-09-09**

Identifikasjon

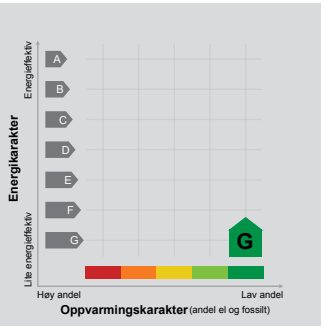
bankID Saltnes, Malene Maristad

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sandakerveien 10L
Postnummer	0473
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	227
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80556586
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-164549
Dato	04.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1936
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	34
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Annen/Ukjent 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/beregning-av-energikarakteren/).

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

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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 14: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 23: Tetting av luftlekkasjer

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

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Mathilde Louise Skavås
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: m.skavaas@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0119/23 . Vår ref.: 0593-1-072 Dato: 09.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Møllebakken Borettslag
Organisasjonsnr:	983816223
Andelseier:	Saltnes, Malene Maristad
Medeier:	
Leilighetsnummer:	072
Adresse:	Sandakerveien 10 L, 0473 OSLO
Andelsnummer:	72
Gnr.	225
Bnr.	227
Borettsinnskudd:	Kr. 134 702,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer SP5670107.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: GBF. 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.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kun gateparkering. Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslagene. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor tilleggsfakturert dersom det tilfalles eiendomsskatt på andelen. Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling. (dersom kravet før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar). Borettslaget eier tre andelsleiligheter og et næringslokale som leies ut. Styret har fullmakt til å selge samtlige fem boligandeler, noe som vil kunne redusere øvrige leiligheters andel fellesgjeld. Boligselskapet har et hobbyrom hvor beboere kan betale halvårlig for tilgang, kr. 250,-/halvår. Det gis ingen refusjon ved eierskifte. Bruk av fellesvaskeri faktureres med kr 250 pr. måned til de som er tilknyttet ordningen. Borettslaget har et IN i Handelsbanken (8398.71.75926) hvor det er mulig å innfri mars og september. Første gang i mars 2025. Felles fyring/varmt tappevann, fjernvarme uten måler/avregning (går etter brøk).

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987175926
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,34%
Restsaldo	7 862 004,00
Innfrielsesdato:	30.03.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987181225
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,34%
Restsaldo	24 718 107,00
Innfrielsesdato:	30.06.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 053,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kapitalkost. lån 1	588,00	
Lån 8398.71.81225	1 878,00	
Dugnad	75,00	
Felleskostnader	2 394,00	
Tv/bredbånd	118,00	

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. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 724,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 503,-
Annen formue:	70 583,-
Gjeld:	214 325,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987175926
Restsaldo:	56 255,43
Kapitalkostnader:	1 809,86

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987181225
Restsaldo:	143 214,60
Kapitalkostnader:	5 679,99

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 199 470,03,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas William Vorpenes Flataker pr. e-post: andreas.flataker@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Cathrine Karlsen, e-post: mollebakkenbrl@styrerommet.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 styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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 er kr 6.570,– inkl. mva. 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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Vedtekter

for

Møllebakken Borettslag org nr 983 816 223

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

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

1 Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget skal ha en forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4 Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for inntil tre år.
- andelseieren er en juridisk person.

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett oppeller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

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

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

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

5 Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8 Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre

saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen, med mindre alle andelseierne i borettslaget samtykker og ikke annet følger av særskilt lovhjemmel.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11 Forholdet til borettslovene

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

MØLLEBAKKEN BORETTSLAG

ORDENSREGLER

REVIDERT OG VEDTATT AV GENERALFORSAMLINGEN 14.05.2021

1 STØY

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

2 HUSDYR

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

3 AVFALL

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

4 FELLESVASKERI

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

5 LOFT, KJELLERE OG OPPGANGER

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

6 PARABOL

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

7 BRANNBALKONGER

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

MØLLEBAKKEN BORETTSLAG

ORDENSREGLER

REVIDERT OG VEDTATT AV GENERALFORSAMLINGEN 14.05.2021

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

8 BYGNINGSTEKNISKE FORANDRINGER

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

9 DUGNAD

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

10 BRUK AV GÅRDSROM

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

11 BRANNSIKKERHET

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

12 GENERELT

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 593
MØLLEBAKKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MØLLEBAKKEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 5. mai kl. 20:00 og lukker 11. mai kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/593

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon
Fysisk møte mandag 5. mai kl. 18 på Sagene Skole deretter digital avstemming i etterkant.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endre bruk av fellesarealene
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i MØLLEBAKKEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder Cathrine Karlsen er møteleder.

Forslag til vedtak

Cathrine Karlsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Emma Campbell og Ingrid Madland velges til å signere protokollen.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 - korrigert.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000. Dette fordeles på styremedlemmene, styreleder har en egen avtale for sitt honorar.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000.

Sak 6

Endre bruk av fellesarealene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår at de små matbodene som er merket med gult rives slik at fellesarealene kan utnyttes bedre og til andre formål. Alle har i dag boder i kjeller og på loft, men det er behov for mer areal til sykkelparkering innendørs.

Vedtaket om endring av bruk og ombygging av fellesarealene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene jfr. borettslagsloven §8-9.

Styrets innstilling

Styret mener at borettslaget har behov for areal i kjelleren til sykkelparkering, og ber generalforsamlingen beslutte om matbodene kan rives og om arealet kan bygges om.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen beslutter å endre bruken av fellesarealene, som innebærer å rive matbodene og etablere sykkelparkering innendørs.

Vedlegg

3. plantegning kjeller langblokka.docx.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Det skal velges en styreleder, et styremedlem og to varamedlemmer.

Cathrine Karlsen er ekstern styreleder og har vært det i en periode på 2 år. Det legges ved en avtale under valg av leder som generalforsamlingen må vedta for en ny periode.

Roller og kandidater

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

- Cathrine Karlsen

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

- Christian Rønning Myklebust

  Jeg er 28 år gammel og sammen med min samboer eier jeg en liten brun dachshund. Vi har bodd i Oslo i 8 år, hvor det siste halvannet året har vært i dette borettslaget. Jeg er en problemløser, relativt aktiv og en ivrig diskgolf'er.

  Jeg er utdannet Dataelektroniker fra Sjøkrigsskolen og Dataingeniør fra OsloMet. Denne kompetansen vil styrke styret i den daglige driften som omhandler svak-strøm (internett, brannalarm-system, automatiske dører, EL-installasjoner) og kontrollere at eksterne aktører leverer etter forventningene.

  Jeg har sittet i styret som varamedlem i 1 år, og om jeg blir valgt inn som styremedlem kan jeg blant annet tilby å ta ansvar for internettet for hele bygget. Det vil si at jeg kan hjelpe til med anbefaling av løsninger basert på hver enkelt leilighet, etter behov.

  Etter å ha hørt noen beboeres ønske om oppstart av månedsbrev igjen, kan jeg ta ansvar for å få det i gang igjen og regelmessig informere beboere som ønsker å få informasjon tilsendt.

  Jeg er handy, nøye og kan fikse div i borettslaget, samt hjelpe Andy med kjeller prosjektene og generelt vedlikehold.

- Emma Campbell

  Jeg heter Emma, er 30 år og har bodd i Møllebakken Borettslag sammen med min samboer siden september. Jeg arbeider som Leder av kostymeavdelingen på Folketeateret. Jeg har masse overskudd og vil at borettslaget vårt skal være så hyggelig og inkluderende som mulig. Jeg ønsker derfor å kunne bidra til å skape gode hverdager og et trivelig bomiljø.

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

- Emma Campbell.

  Emma stiller som Vara dersom hun ikke blir valgt som styremedlem
- Silje Aune

Vedlegg

1. Avtale for ekstern styreleder Møllebakken Brl.pdf

Styrets årsrapport

Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Borettslaget benytter HMS-løsningen som OBOS tilbyr i styrerommet, og systemet tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har hatt styremøte hver måned gjennom perioden. Andelseiere har hatt mulighet til å komme innom på styremøtene for å bestille nøkler eller stille spørsmål til styret. Det ble gjennomført en ekstraordinær generalforsamling i november.

Styret har jobbet med følgende saker i året som gikk:

Brannvarslingsanlegg og oppfølging av tiltak for å øke brannsikkerheten

Tidligere år har det vært en gjennomgang av hele bygget, og en rapport fra Firesafe ble innhentet. Flere anbefalte tiltak for å sikre borettslaget bedre har blitt gjennomført. Styret har jobbet videre med saken etter generalforsamlingen og innhentet vurdering fra en ekstern konsulent i Norconsult.

Styret innhentet flere tilbud på røykvarslingsanlegg som er koblet sammen i hele borettslaget. Basert på pris og digital løsning valgte styret å fremme avtalen med Sfty for en ekstraordinær generalforsamling. Avtalen ble vedtatt, og det nye systemet ble installert i løpet av februar og mars. Det anbefales at alle eiere laster ned appen for å ha oversikt over egen bolig og motta eventuelle feilmeldinger på røyk- og vannlekkasjevarsleren.

Det er ingen pålegg om tiltak i borettslaget, men det er en viktig del av HMS-ansvaret til styret, og et røykvarslingsanlegg er en god og trygg investering for et boligbygg i Oslo sentrum. Det er viktig at alle sørger for å ha et godkjent brannslukningsapparat i sin leilighet og er kjent med rømningsveiene.

Ny forretningsfører og bruk av Vibbo for informasjon om borettslaget

Borettslaget fikk OBOS som ny forretningsfører fra 1. april 2024. Styret oppfordrer alle til å logge seg inn på Vibbo for kommunikasjon med styret, samt for å etablere grupper eller låne ut ting til naboer. Her finnes det også nyttig informasjon om felleskostnader, vedlikehold, innkalling til generalforsamlinger, nyheter fra styret og opplysninger om egen bolig.

Oppgradering av uteområdet med planter langs vegg og fjerning av tagging

Styret har bestilt en hekk langs fasaden i henhold til tilbud og kostnadsrammen som ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling. Dette for å sikre veggene mot tagging og redusere kostnader for å dekke over dette hvert år. Nye utebenker ble kjøpt inn, og kommunen har planlagt å ruste opp lekeplassen og sitt uteområde.

Annet vedlikehold

Borettslaget har de siste årene gjennomført flere vedlikeholdsprosjekter. Det er utført service på heisene, felles rør og fjernvarmeanlegget, samt på låser og dører. Hobbyrommene er rustet opp slik at de kan være til bruk for beboerne.

Det er fortsatt viktig å ha fokus på vedlikehold for å sikre en godt vedlikeholdt bygningsmasse og holde kostnadene nede på lang sikt. Styret følger vedlikeholdsplanen som er utarbeidet for borettslaget med de tiltak som ligger i denne. Det er arrangert og gjennomført dugnader, samt invitert til julegløgg med bålpanne. Borettslaget fikk også en maskot i form av en sosial liten høne i en periode, noe som ble et hyggelig tilskudd i borettslaget.

Økonomi

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

Resultatet viser et overskudd på kr 3 803 241,-, hvorav kr 2 977 018 går til å betale avdrag på fellesgjelden. Endringen i disponible midler på kr 929 182,- gir et mer riktig bilde av resultatet for 2024.

Borettslagets økonomi og likviditet er etter styrets vurdering god. Styret jobber løpende med å holde øvrige kostnader nede, eksempelvis ved tilbudsinnhenting og gjennomgang av leverandøravtaler. Bytte av forretningsfører fra 1. april gir en besparelse på ca. kr 80 000,- per år. Renten ble reforhandlet, men har likevel økt betydelig de siste årene. Det er en god rente på Nibor Spareavtale gjennom Obos med ca. 5 % rente for oppsparte midler. Dette gir ekstra renteinntekter til borettslaget.

Prisstigningen er betydelig for enkelte av kostnadene i borettslaget. Styret viser særskilt til økningene i kommunale avgifter som øker med 11,37 % og forsikringspolisen med 7 %.

Borettslaget har en IN-avtale for det minste lånet i Handelsbanken gjennom OBOS som er borettslagets forretningsfører. Det betyr at hvis andelseier ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden, tar man kontakt med OBOS for å få informasjon om kostnaden og tidspunkt for innfrielse.

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**6 257 913**	**5 912 768**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 803 241	3 302 712
Tilbakeføring av avskrivning	15	57 752	62 697
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 977 018	-2 999 648
Overføring til EK - prinsippendring IN		45 207	-20 618
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**929 182**	**345 145**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**7 187 096**	**6 257 913**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 365 389	6 679 495
Kortsiktig gjeld	-178 293	-421 582
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**7 187 096**	**6 257 913**

MØLLEBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 983 816 223, KUNDENR. 593

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		86 154	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	10 038 497	9 882 235	0	10 499 000
Andre inntekter	3	153 538	489 249	0	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 278 189**	**10 371 484**	**0**	**10 519 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-54 465	-55 697	0	-56 400
Styrehonorar	5	-404 600	-393 100	0	-400 000
Avskrivninger	15	-57 752	-62 697	0	0
Revisjonshonorar		0	-11 400	0	-12 000
Forretningsførerhonorar		-182 956	-238 921	0	-168 000
Konsulenthonorar	6	-4 891	-293 879	0	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-395 536	-861 466	0	-2 355 000
Forsikringer		-506 377	-472 959	0	-610 000
Kommunale avgifter	8	-1 136 043	-979 881	0	-1 290 000
Energi/fyring	9	-1 091 273	-1 190 513	0	-1 280 000
TV-anlegg/bredbånd		-206 353	-194 246	0	-221 000
Andre driftskostnader	10	-680 609	-581 764	0	-649 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 720 856**	**-5 336 522**	**0**	**-7 091 400**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**5 557 333**	**5 034 962**	**0**	**3 427 600**
DRIFTSRESULTAT		**5 557 333**	**5 034 962**	**0**	**3 427 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	295 261	202 247	0	100 000
Finanskostnader	12	-2 049 353	-1 934 496	0	-1 833 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 754 093**	**-1 732 250**	**0**	**-1 733 000**
ÅRSRESULTAT		**3 803 241**	**3 302 712**	**0**	**1 694 600**

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	3 803 241

MØLLEBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 983 816 223, KUNDENR. 593

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	69 530 935	77 256 595
Tomt		7 725 660	0
Leiligheter/lokaler	14	176 565	0
Andre varige driftsmidler	15	317 020	374 773
SUM ANLEGGSMIDLER		**77 750 180**	**77 631 368**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	21 293
Forskuddsbetalte kostnader		17 612	146 268
Andre kortsiktige fordringer	16	71 595	11 849
Driftskonto OBOS-banken		574 828	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 438	0
Sparekonto OBOS-banken		509 383	0
Sparekonto OBOS-banken II		6 180 532	0
Innestående i andre banker		0	6 500 085
SUM OMLØPSMIDLER		**7 365 389**	**6 679 495**
SUM EIENDELER		**85 115 569**	**84 310 863**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 146 * 100		14 600	14 600
Opptjent egenkapital	17	26 809 864	22 784 855
SUM EGENKAPITAL		**26 824 464**	**22 799 455**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	34 862 812	37 839 829
Borettsinnskudd	19	23 250 000	23 250 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**58 112 812**	**61 089 829**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	23 187
Leverandørgjeld		6 564	169 695
Skyldige offentlige avgifter	20	13 313	10 732
Påløpte renter		10 648	11 175
Påløpte kostnader		147 767	0
Annen kortsiktig gjeld		0	206 793
SUM KORTSIKTIG GJELD		**178 293**	**421 582**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**85 115 569**	**84 310 863**
Pantstillelse	21	88 950 000	62 974 701
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Møllebakken Borettslag

Cathrine Karlsen	Silje Aune	Andrew Joseph Sellers
Ingrid Madland	Aida Zulic	

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.

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

PRINSIPPENDRING IN-LÅN
Tidligere år ble gjeldsmetoden benyttet. Det innebar at man ved innbetaling bokførte det innbetalte beløpet som langsiktig gjeld til andelseierne. Reduksjonen av gjelden til andelseierne skjedde deretter parallelt med nedbetalingen av fellesgjelden, ved at gjelden til andelseierne ble inntektsført og dermed tilbakeført egenkapitalen i form av forbedret resultat.
Fra 2024 benyttes egenkapitalmetoden. Det innebærer at innbetalingene fra andelseierne inntektsføres, og slik medfører en tilsvarende resultatforbedring. Overføringen til egenkapitalen skjer ved disponeringen av resultatet i årsregnskapet.

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 550 614
Kapitalkostnader	2 924 517
Kapitalkostnader IN-lån (før ny avtale)	663 605
Felleskostnader innkrevet av tidl FF	2 514 816
TV/internett	147 465
Lokaler	120 528
Leie	117 990
Dugnad	98 775
Felleskostnader	16 222
Ekstra kjellerbod	8 145
Refusjon felleskostnader (dugnad)	-47 700
Kapitalkostnader på IN-lån	82 663
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	3 491
Overført til kapitalkostnader	-86 154
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 114 977**

Note: 2
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-35 844
Kapitalkostnader	-29 532
Kapitalkostnader IN-lån (før ny avtale)	-8 437
Felleskostnader (tidl FF)	-1 000
Dugnad	-900
Kapitalkostnader på IN-lån	-767
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 038 497**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Vaskeripenger	17 250
Annen leieinntekt	38 730
Antenneleie Telenor	68 104
IN - nedskriving fellesgjeld (tidl FF)	27 529
Nøkler	1 400
Skilt	525
SUM ANDRE INNTEKTER	**153 538**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-54 465
SUM PERSONALKOSTNADER	**-54 465**

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 2023/2024, og er på kr 404 600.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 216, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 101
Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten	-2 790
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 891**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-64 310
Drift/vedlikehold VVS	-56 973
Drift/vedlikehold elektro	-6 664
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-123 788
Drift/vedlikehold heisanlegg	-79 639
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 964
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-17 464
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-7 571
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-24 594
Egenandel forsikring	-4 000
Kostnader dugnader	-5 570
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-395 536**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-513 505
Renovasjonsavgift	-339 144
Kommunale avgifter	-283 394
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 136 043**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-50 713
Fjernvarme	-1 040 560
SUM ENERGI / FYRING	**-1 091 273**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 134
Container	-32 410
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 529
Verktøy og redskaper	-4 367
Driftsmateriell	-62 130
Lyspærer og sikringer	-10 462
Vaktmestertjenester	-121 308
Renhold ved firmaer	-256 335
Snørydding	-131 410
Andre fremmede tjenester	-8 356
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 216
Andre kontorkostnader	-20 327

Bank- og kortgebyr	-2 672
Velferdskostnader	-2 953
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-680 609**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 584
Renter av sparekonto i OBOS-banken	189 915
Renter bank	97 762
SUM FINANSINNTEKTER	**295 261**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-361 890
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-1 686 335
Renter på leverandørgjeld	-1 128
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 049 353**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	77 256 595
Overført tomt	-7 725 660
SUM BYGNINGER	**69 530 935**

Gnr.225/bnr.227
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
LEILIGHETER

Leilighet i eget eie - nr 107	176 565
SUM LEILIGHETER	**176 565**

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2015	530 911	
Avskrevet tidligere	-312 647	
Avskrevet i år	-35 394	
		182 870
Sykkelbod		
Tilgang 2015	335 375	
Avskrevet tidligere	-178 866	
Avskrevet i år	-22 358	
		134 150
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**317 020**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-57 752**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	3 491
Antenneleie Telenor - avsatt	68 104
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**71 595**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	25 398 052
Leilighet i eget eie overført anleggsmidler	176 565
Egenkapital fra IN tidligere	1 884 872
Egenkapital fra IN 2024	45 207
Reduksjon EK fra IN	-694 832
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**26 809 864**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,39 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2019	-41 592 433	
Nedbetalt tidligere	12 610 252	
Nedbetalt i år	2 387 048	
		-26 595 133
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig, 2018	-14 848 369	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 105 848	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	544 763	
Nedbetalt tidligere, IN	1 884 872	
Nedbetalt i år, IN	45 207	
		-8 267 679
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-34 862 812**

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-23 250 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-23 250 000**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-11 438
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 875
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-13 313**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	23 250 000
Pantelån	34 862 812
Beregnede IN-forpliktelser	1 235 247
TOTALT	**59 348 059**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	69 530 935
Tomt	7 725 660
TOTALT	**77 256 595**

OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus
Rosenholmveien 25
1414 Trollåsen
Tlf.nr.917 38 645
otterstadsrevisjonskontor@gmail.com
Org.nr. 913 841 123
https://www.otterstadrevisjon.no/

Til generalforsamlingen i Møllebakken Borettslag
UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Møllebakken Borettslag' årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 803 241,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

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

OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

Rosenholm, 23.04.2025
OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

Plantegning per i dag. De gule områdene er «matboder», en liten bod med hylle. Hvis vi river ute disse, kan vi lage forskjellig fellesarealer, uten at folk mister noe av bodarealet som er et minstekrav for hver leilighet. Hver beboer vil fortsatt disponere en middels stor bod i kjeller og en middels stor bod på loftet.



Proposal for ny plantegning. Matboder er fjernet og fellesarealer viser hvor mange kvm vi kan bruke til andre formål



Andre fellesarealer vi disponere i dag er –

- Vaskeri (kjeller G) = 20kvm
- Sykkelbod under terrassen = 34kvm
- Hobbyrom kjeller H = 44kvm
- Hobbyrom kjeller K = 23kvm
- Oppvarmet sykkelbod oppgang T = 44kvm

Styret foreslår to nye arealer (kjeller R og S) med sykkelparkering/parkering av babyvogner. I tillegg kan vi lage sykkelverksted ved siden av smørebod for ski.

Da er det 5 områder igjen, 10 kvm hver – i kjeller mellom L og P som kanskje kan leies ut eller brukes til andre formål.

Avtale ekstern styreleder

Mellom Møllebakken Borettslag org. nr. 983 816 223 og Cathrine Karlsen er det inngått følgende avtale;

1. Oppdragets varighet

Cathrine Karlsen velges som ekstern styreleder for Møllebakken Borettslag for en periode fra ordinær generalforsamling mai 2025 til ordinær generalforsamling i 2027. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 måneder, dog slik at oppsigelse fra borettslagets side forutsetter at det velges ny styreleder på en generalforsamling. Det er ikke nødvendig med oppsigelse fra partene i forbindelse med utløp av valgperioden.

2. Oppdragets art

Styreleder skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamlingen for eiernes beste. Det påfølger et særskilt ansvar for oppfølgning av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet, tilrettelegging og igangsetting av prosjekter, og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

- Styreleder skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger.
- Styreleder har et særskilt ansvar for utarbeidelse av borettslagets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- Styreleder har ansvar for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- Styreleder utarbeider forslag til årsmelding på vegne av styret.
- Styreleder sørger for eventuelle endringer av opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.
- Styreleder skal anvise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- Styreleder har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, følge opp leverandører og borettslagets forretningsfører.
- Styreleder skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- Styreleder skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, telefon, mobiltelefon mv. Det påløper ingen ekstraordinære kostnader.
- Styreleder skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

3. Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

4. Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse et styrehonorar til styreleder **kr 14 000,- pr mnd.** Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned.

Oslo, _____

_____ _____

Møllebakken Borettslag, styremedlem 1 Cathrine Karlsen

_____

Møllebakken Borettslag, styremedlem 2

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.05.25 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 11.05.25
Selskapsnummer: 593 **Selskapsnavn:** MØLLEBAKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Cathrine Karlsen er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Emma Campbell og Ingrid Madland velges til å signere protokollen.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Endre bruk av fellesarealene

Generalforsamlingen beslutter å endre bruken av fellesarealene, som innebærer å rive matbodene og etablere sykkelparkering innendørs.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Cathrine Karlsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Christian Rønning Myklebust
- ☐ Emma Campbell

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Emma Campbell.
- ☐ Silje Aune

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for MØLLEBAKKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 983816223
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mai kl. 20:00 til 11. mai kl. 20:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 72.

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår at styreleder Cathrine Karlsen er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Cathrine Karlsen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Emma Campbell og Ingrid Madland velges til å signere protokollen.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. 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: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000. Dette fordeles på styremedlemmene, styreleder har en egen avtale for sitt honorar.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endre bruk av fellesarealene

Styret foreslår at de små matbodene som er merket med gult rives slik at fellesarealene kan utnyttes bedre og til andre formål. Alle har i dag boder i kjeller og på loft, men det er behov for mer areal til sykkelparkering innendørs.

Vedtaket om endring av bruk og ombygging av fellesarealene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene jfr. borettslagsloven §8-9.

Styrets innstilling
Styret mener at borettslaget har behov for areal i kjelleren til sykkelparkering, og ber generalforsamlingen beslutte om matbodene kan rives og om arealet kan bygges om.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Det skal velges en styreleder, et styremedlem og to varamedlemmer.

Cathrine Karlsen er ekstern styreleder og har vært det i en periode på 2 år. Det legges ved en avtale under valg av leder som generalforsamlingen må vedta for en ny periode.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Cathrine Karlsen (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Cathrine Karlsen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Christian Rønning Myklebust (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Emma Campbell
Christian Rønning Myklebust

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Silje Aune (28 stemmer)
Emma Campbell. (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Silje Aune
Emma Campbell.

Transaction 09222115557546510067 Signed CK, EHC, IM

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 593
MØLLEBAKKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MØLLEBAKKEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 19. november kl. 19:00 og lukker 24. november kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/593

Det holdes også et frivillig møte 19. november kl. 18:00 , Sagene Skole, klasserom (se oppslag ved skolen).

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Tilbud på røykvarslingsanlegg fra Sfty AS
5. Beplanting av uteområdet ved Akerselva
6. Gatekunst på veggen ved Fomoto mot Akerselven

Med vennlig hilsen,
Styret i MØLLEBAKKEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder blir valgt som møteleder

Forslag til vedtak

Cathrine Karlsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Silje Aune og Aida Zulic er valgt.

Sak 3

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 4

Tilbud på røykvarslingsanlegg fra Sfty AS

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har innhentet tilbud og gjennomført befaringer med flere leverandører av brann- og røykvarslingsanlegg.

Det er stor variasjon i kostnad og omfang ved installasjon av de ulike anleggene. Tilbudet for et trådløst røykvarslingsanlegg er cirka 1,4 millioner kroner rimeligere enn et brannvarslingsanlegg med flere sentraler, som kombinerer trådløse og kablede røyk- og brannvarslere.

Denne løsningen er allerede i bruk i flere større og eldre borettslag i Oslo, og har fått gode referanser. Systemet vil erstatte dagens ordning hvor hver enkelt beboer er ansvarlig for røykvarsling i egen bolig.

På møtet vil leverandøren presentere løsningen og svare på spørsmål fra andelseierne. Styret mener at denne løsningen i større grad vil ivareta brannsikkerheten i Møllebakken Borettslag, samt HMS-ansvaret styret har.

Tilbudet med kostnadsoversikt er vedlagt som et eget dokument til saken. Kostnaden dekkes av oppsparte midler og medfører ingen endring i felleskostnader eller økning i fellesgjeld.

Styrets innstilling

Styret i Møllebakken Borettslag anbefaler at generalforsamlingen vedtar tilbudet fra Sfty AS om installasjon av røykvarslere og vannsikring i hver leilighet og fellesarealer.

Styret mener at denne løsningen vil bidra til økt sikkerhet og trygghet for alle beboere.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Møllebakken Borettslag vedtar å akseptere tilbudet fra Sfty om installasjon av røykvarslere og vannsikring i hver leilighet og fellesarealer. Styret gis fullmakt til å inngå avtale med Sfty og gjennomføre installasjonen i henhold til tilbudet.

Vedlegg

1. Tilbud - Møllebakken borettslag (2).pdf
2. Spørsmål og svar - Brann (1).pdf

Sak 5

Beplanting av uteområdet ved Akerselva

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har i flere år vært plaget av omfattende tagging på veggene mot Akerselva. Dette har medført store kostnader for gjentatt overmaling, da den nymalte veggen raskt blir utsatt for ny tagging. Styret har derfor innhentet tilbud og priser på ulike planter langs hele fasaden fra flere gartnerfirmaer i Oslo.

Det er anbefalt ulike løsninger, og styret ønsker fullmakt fra generalforsamlingen til å bruke en ramme på inntil 350 000 kroner for å bestille arbeidet basert på den best egnede plante og det firmaet som vurderes best ut

fra pris, kunnskap og leveranse. Planen inkluderer også å plante noen trær ved bordene for å skape en hyggelig uteplass for beboerne i Møllebakken Borettslag.

Ved å gjennomføre dette tiltaket vil fasadene bli penere uten tagging, kostnadene for malearbeid vil bortfalle, og borettslaget vil oppnå betydelige besparelser i årene fremover.

Styrets innstilling

Styret ønsker å få en fullmakt fra generalforsamlingen til å bruke inntil kr 350 000,- av oppsparte midler på beplantning og uteområdet, for å sikre det mot tagging og etablere et mer trivelig og pent uteområde mot elven.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt av generalforsamlingen til å bruke inntil kr 350 000,- av oppsparte midler på prosjektet.

Sak 6

Gatekunst på veggen ved Fomoto mot Akerselven

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret er i dialog med en gatekunstner som har laget kunstverk på flere andre vegger på ulike bygg. Forslaget er å få laget et kunstverk på veggen på baksiden ved Fomoto og frem til den store busken fordi det ikke er så enkelt å få plantet noe der.

Kostnadsrammen er maksimalt kr 100 000,-, og det avhenger av at vi får et kunstverk på fasaden godkjent av byantikvaren og plan- og bygningsetaten. Det kan søkes støtte fra KORO (kunst i offentlige rom).

Dette krever et vedtak med 2/3 flertall for en fasadeendring av borettslaget.

Styrets innstilling

Styret mener dette kunne vært et fint bidrag til fasaden, og vil forhindre tagging på veggen. Styret foreslår at generalforsamlingen vedtar en kostnadsramme på inntil kr 100 000,- for å bestille kunsteverket.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å søke om å ha et kunstverk på veggen, og blir enige med kunstneren om pris og motiv innenfor rammen.

TILBUD

19. august 2024

Felles varsling og trygghetspakke for Møllebakken borettslag



TRYGGHETSPAKKE for både Styret og Beboere

ALLE BEBOERE	- Får trygghet om at naboen har fungerende røykvarsling
STYRET	- Vil kunne se at røykvarslere i alle boenheter fungerer.
DOKUMENTERER	- Alle hendelser dokumenteres av forsikrings og HMS hensyn
ALARMSENTRAL	- Veileder og passer på hver beboer direkte, for å unngå uønskede fellesalarmer
FORSINKELSE	- En justerbar alarmforsinkelse mellom naboer minsker antall fellesalarmer.

Sfty AS, Tel: 40 00 73 89, Org.nr: 999 080 197



Forventninger og krav til felles varsling

Styret:
- Styrets personlige ansvar er å sikre at beboere og fellesområder har fungerende røykvarsling
- Enklere brannvarslingsanlegg som går av for lett og i alle leiligheter samtidig blir fort en plage
- Som en del av styrets HMS ansvaret må alle hendelser (alarmer) løpende dokumenteres
- Uønskede fellesalarmer må unngås, derfor må det være en justerbar alarmforsinkelse mellom naboer, så hver beboer får tid til å lufte ut og fjerne røyk ved mindre uhell på kjøkkenet eller lignende
- En Alarmsentral er også tilknyttet for å både unngå uønskede fellesalarmer og veilede/berolige hver beboer
- Alarmsentralen må ha direkte kontakt med brannvesenet (110)
- Boligmassen må deles opp i alarmsoner per bygning, så fellesalarmer bare eskalerer i denne sonen.
- HMS ansvarlig i styret og vedlikeholdsansvarlig må kunne se en oversiktlig driftsrapport
- Alle boenheter må ha minst én godkjent røykvarsler per 60kvm og per etasje.

Beboere:
- Da borettslaget har en sammensatt beboergruppe som fordrer en enkel løsning som passer på beboere og at alle har fungerende røykvarsling.
- Ønsker et trygt bomiljø og må vite at alle naboer har røykvarslere tilknyttet felles varsling
- Må vite at egne røykvarslere fungerer og varsler ved brann.
- Forventer en stabil felles alarmløsning der bare bekreftede alarmer eskalerer til resten av bygningen
- Ved brann trenger beboere god informasjon, så de vet hva som foregår og hvordan de skal forholde seg.

"Hver femte person er bekymret for at naboene ikke har brannsikret sin bolig" (Kilde: Norstat)

TILBUD leiligheter og fellesområder

Prisalternativet under inkluderer:

Antall bygninger	3 stk.	Antall leiligheter med 2 Multivarslere	146 stk.
Totalt antall oppganger	10 stk.	Antall leiligheter med 1 Multivarsler	0 stk.
Totalt antall boenheter	146 stk.	Antall multivarslere i leiligheter	292 stk.
Antall fellesområder	26 stk.	Antall multivarslere i fellesområder	131 stk.
Antall GSM rutere	10 stk.	Antall aksesspunkter (WiFi forsterkere)	25 stk.
Kontraktslengde	60 måneder	Antall vannlekkasjevarslere i leiligheter	0 stk.

Standard avtale	Antall	Kostnad
Sfty Sense Multivarsler	423	528,750
Nettutstyr (Ruter+Aksesspunkt)	Inkludert	230,083
Installasjon Sfty enheter	Inkludert	185,063
Installasjon nettverksutstyr og infrastruktur	Inkludert	249,292
Prosjektledelse, Opplæring og ferdigstillelse	Inkludert	27,410
Oppstartskostnader (inkl. mva)		1,220,598
- rabatt		151,767
Sum oppstartskostnader (inkl. mva)		1,068,831
Abonnement for borettslaget/sameiet per måned (inkl. mva)		25,236
- rabatt		11,356
Sum abonnement for borettslaget/sameiet per måned (inkl. mva)		13,880

Vi kan også tilby finansiering; Felles Trygghet som en tjeneste
Her betaler dere kun en fast månedssum som inkluderer alle komponenter, installasjon, opplæring, support og drift av løsningen. Kostnader relatert til bytte av batterier kommer eventuelt i tillegg.

Sum "Trygghet som en tjeneste" for borettslaget/sameiet per måned (inkl. mva)	33,912

Inkludert:

- Felles brannvarsling i alle boenheter og fellesområder (trappeganger, vaskeri, loft med boder, kjellere med boder, styrerom, hobbyrom, heisrom, fyrrom, sykkelrom og næringslokale)
- Tilkoblet døgnbemannet Alarmstasjon
- Administrasjonsportal for styreleder/HMS ansvarlig med enkel oversikt over hva som virker/ikke virker
- Gratis tilleggstjenester for å motivere beboerne til å skifte batterier i egen røykvarsler *(se neste side)*
- Inkludert Meldingstjeneste for at styret enklere skal kunne kommunisere til beboere (SMS, Push, Epost)

Annet:

- Priser gjelder for første runde med installasjon, og det må da være tilgang til samtlige leiligheter.
- Det må være tilgjengelig 230v i nærheten av der ruterskap skal stå. Denne 230v tilkoblingen kommer i tillegg.
- Vi forutsetter at alle leiligheter har trådløst WiFi
- Prisen som er markert med grønt er finansieringsløsning hvor alt er inkludert
- Tilbudet er gyldig ut september 2024.

Besparelser:

- Årlig kontroll av batterier blir unødvendig, siden løsningen fra Sfty motiverer og instruerer alle beboere til selv å sørge for at enheten fungerer og har batterier.
- Muligheter for bedre kollektiv forsikring for sameiet
- Mulighet for også å koble på felles vannlekkasje varsling i hver boenhet.

"Brannvern må sees på som en investering, ikke en kostnad" (Sitat: Rolf Nordberg, Nordvern)

En løsning for STYRET

- En fremtidsrettet løsning, som holder kontroll på mer enn brannvarsling
- Styret får en egen **kontrollportal** for brannsikkerhet og vannlekkasje
- **HMS: Status** og dokumentasjon på brannsikkerheten og vannlekkasje
- **Meldingsplattform** for viktig informasjon til beboere
- Enklere drift:
  - Løsningen motiverer beboerne til selv å gjøre batteribytte og vedlikehold.
  - Oversikt på boenheter som ikke har byttet batteri og når røykvarslere trenger tilsyn eller vedlikehold.





Overvåket av FG godkjent alarmstasjon
Alarmstasjonen kommuniserer direkte med beboere.
Varsler og informerer brannvesenet om nødvendig.
Alarmstasjonen har systemoversikt og ser røyknivåer per detektor.
Direkte kommunikasjon øker sikkerheten, øker beboernes tiltro til brannvarslingen og minsker antall uønskede alarmer.



...Og en løsning for BEBOERE

- Alle leiligheter får installert en eller flere Multivarsler
- Trygghet om at alle naboers røykvarsler fungerer
- Færre uønskede/falske alarmer
- Brann: TilleggsInformasjon og Branninstruks på SMS
- Vann: Blir varslet ved lekkasje i egen leilighet, samt lekkasje i naboers leiligheter.
- Innbrudd: Multivarsleren inkluderer en bevegelsesdetektor til individuelt bruk per boenhet.







Egen "Beboer App" (Valgfritt for de med smart telefon)
- Slå Innbruddsalarm PÅ/AV i app
- Se batterinivå og status for din røykvarsler
- Følg med på temperatur og fuktighet i hjemmet ditt
- Motta meldinger når det er for kaldt på barnerommet
- Trygghetsnettverk: Inviter familie og venner
- Personlig Sikkerhet (Inkluderer *Følg Meg* og *Hjelp Meg* tjeneste)

"Erfaring viser at 30-40% av sameiets røykvarslere ikke virker/godkjent" (Kilde: Sfty)

Hvordan virker det trådløse?

- Alle enheter snakker sammen, på tvers av leiligheter og fellesområder.
- Rapporterer sin status og mottar oppgraderinger via WiFi.
- Sikkerhet i alle ledd. Selv om WiFi skulle være nede og strømmen være borte vil allikevel våre enheter varsle kollektivt med sirener.

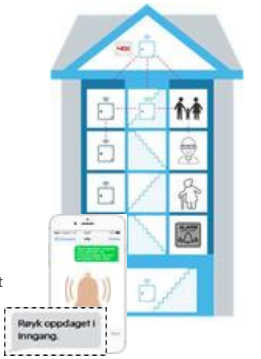
- Enkel montering, der det meste av installasjonen er trådløs

- Systemet vet hvor alle røykvarslere er montert og alle enheter får et unikt navn når den monteres, så de vet i hvilken leilighet den står og hos hvem.

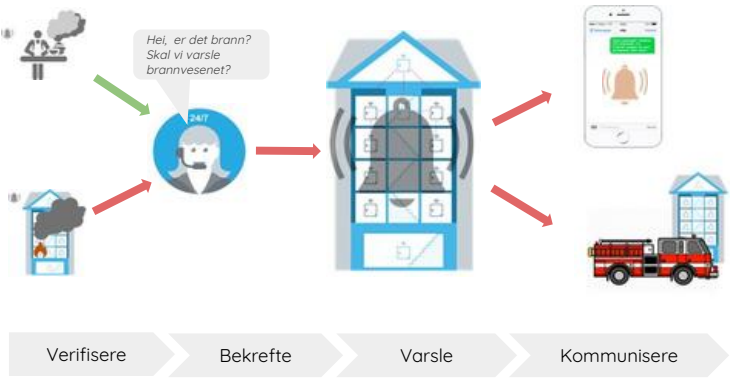
- Automatisk selvtesting av enheter og system hele døgnet, og feilmeldinger listes opp i styrets kontrollportal.

- Bedre varsling: Sirene, Alarmtone på mobilen, SMS og push varsling

- Om boligselskapet har fellesområder settes det opp et eget WiFi basert på 4G i disse områdene. Dette nettverket vil da fungere som reserveløsning om WiFi i leiligheter går ned. Dette gir økt sikkerhet.



Bedre kommunikasjon ved alle hendelser



Hvorfor velge oss?

Sfty er ledende på heldekkende trådløs brann- og vannlekkasjevarsling for boligselskap, kjent for god og rask service med kunden i fokus.
Basert på anbefalinger, redegjørelser og direktiver selger vi våre løsninger til borettslag og sameier som følger byggeforskrifter frem til 2010 da TEK10 krav ble iverksatt, dvs de aller fleste borettslag.

Trådløs fremtid
Da vi skulle utvikle vår løsning, tok vi for oss fordeler og ulemper for styrene og beboerne med de forskjellige systemene for felles varsling som var på markedet. Vi så da at trådløs teknologi var mer fremtidsrettet og enklere å montere dvs store besparelser for boligselskapet og derav får flere borettslag og sameier kunne få muligheten til å sikre sine beboere og bygninger uten store inngrep. Ved å gjøre hver røykvarsler litt «smart» kunne vi også gi beboere noen gratis tilleggstjenester (bevegelsessensor, samt temperatur og fuktighetsvarsel).

Litt teknisk
Siden vi har basert vår teknologi på trådløs kommunikasjon har vi 2 radioer per røykvarsler (WiFi radio og en intern maskenett/mesh radio) er vi sikre på at enheter plassert i en bygning både snakker med de andre i bygget og til vår skytjeneste. Om noe er feil rapporteres dette til admin (styreleder) og relevante beboere. Alle hendelser dokumenteres automatisk mht krav til HMS så styret kan stå for sitt pålagte ansvar. Alle enheter oppgraderes «over the air» som.

Fakta og Referanser mht regelverk
Norconsult v/ Fredrik Randmæl: «*Vurdering av regelverk i eksisterende bygninger og sfty*» på oppdrag fra Sfty AS, Datert 2018-10-05 | Side 9 av 14 (Denne rapporten er tilgjengelig ved forespørsel til oss.)
Konklusjon og hva sfty gir utover kravene:
«*For alle boligbygninger oppført før TEK10 trådte i kraft er det FOB som stiller de strengeste kravene til brannvarsling, og det er derfor FOB med veileder som er styrende for hvilke krav som gjelder til brannvarsling/røykvarslere for disse bygningene.*
Sfty møter alle kravene FOB stiller til røykvarsling i boliger ettersom den både er NS-EN 14604 godkjent og CE merket, gitt at det er prosjektert og utført riktig. Det vil si at det kan benyttes for alle boliger prosjektert før TEK10 trådte i kraft.»

Sfty utløser normalt ingen søknadsplikt.
Plan og Bygg i Oslo, v/ Karin Remark Engebretsen – enhetsleder, datert Desember 2020:
«*Vi har sett nærmere på spørsmålet om søknadsplikt hva gjelder trådløse seriekoblede røykvarslere. Plan- og bygningsetaten har konkludert med at montering av trådløse seriekoblede røykvarslere på tvers av brannceller ikke er et søknadspliktig tiltak dersom følgende vilkår er oppfylt:*
a. Installasjonen ikke fysisk bryter med en branncelle
b. Røykvarslerne er sertifisert etter NS-EN14604 og/eller ikke omfattes av standarden for brannalarmanlegg (NS3960).»

Dårlige råd
Det er uheldigvis mange brannrådgivere som både driver med rådgivning og tilfeldigvis selger sine egne løsninger. Disse er kjente for å presse kundene til å kjøpe mer komplekse og kablede brannalarm anlegg og blander sammen "krav" til bygningen og "anbefalinger". Her er det lett for styret å trå feil og ende opp med dyre løsninger det ikke er krav om.

Sfty AS, post@sfty.no, Tel: 40 00 73 89, Org.nr: 999 080 197

Spørsmål og svar til felles brannvarsling

Hvordan er beboernes personopplysninger beskyttet?
- Ved inngåelse av en avtale med Sfty signeres en databehandleravtale, som gir strenge retningslinjer mht personvern (GDPR) relatert til bruk og behandling av personopplysninger.
- Styret i boligselskapet kan bare se informasjon relatert til felles brannvarsling, dvs om røykvarsleren virker/virker ikke, og om den har svakt batteri.

Hvilke tjenester er inkludert i abonnementet?
- I tillegg til en avansert røykvarsler har vår Sfty Sense Multisensor en bevegelsessensor og inneklimasensorer. For å utnytte disse funksjonene må du laste ned vår Sfty APP fra Appstore eller Goggle Play
- I tillegg får du via Sfty App tilgang til personlig trygghetstjenester
- Tilknytning til alarmstasjon for Sfty Sense brannvarsling

Kan beboere kjøpe ekstra Multivarslere utover de som kjøpes inn av boligselskapet?
- Ja, disse kan bestilles samlet via styret, og monteres samtidig som den felles installasjonen gjøres.
- Ekstra Multivarslere og ekstra montering faktureres styret, eventuelt hver beboer ihht avtale med styret.

Vil det umiddelbart pipe hos alle naboer i samme brannsone om røykvarsleren oppdager røyk hos meg?
- Nei, det vil den ikke. Det er satt en alarmforsinkelse mellom naboer i samme brannsone, og denne er på 3 minutter (Kan endres til 5). Dette for å unngå for mange eskalerte alarmer for ofte. Færre og riktigere alarmer øker beboers tiltro til brannvarslingen.
  - Under denne forsinkelsestiden piper sirenen og ved mindre uhell må beboer lufte ut røyken under denne tiden.
  - Alarmsentralen ringer opp og passer på hver beboer som har utløst en alarm, hovedsakelig for å få en bekreftelse på brann eller ikke før de evt varsler videre til brannvesenet.

Er det ikke bedre om brannvesenet varsles direkte?
- Nei, for det er viktig at brannvesenet i størst mulig grad bare rykker ut på bekreftede tilfeller av brann. Det er viktig at brannvesenet er på riktig sted til riktig tid, fremfor å fly rundt på uønskede "falske" alarmer 95% av tiden. Det er derfor viktig at en Alarmsentral tar jobben med å kontakte beboer, oppnå en bekreftelse på brann eller i motsatt tilfelle assistere beboer så sirenen stopper og alarmen ikke eskalerer til naboer.
- Å unngå unødvendige utrykninger har vi i Sfty sett på som vårt samfunnsansvar, samt at uønskede alarmer og derav utrykninger kan medføre bøter for boligselskapet/beboer.

Er det mulig å pause/mute røykvarsleren?

- Ja, ved å trykke på Test/Mute knappen på Multivarsleren vil denne desensitiviseres i 10 min, og tillate litt røyk fra steking evt peisos under denne tiden. En bruker kan trykke på denne knappen før stekeovnen åpnes eller før en ny kubbe legges inn i en vedovn med litt dårlig trekk.

Kan noen lese av bevegelse, når jeg bruker innbruddsalarmen og innemiljøet i min leilighet?

- Nei, dette er det bare du som kan se i Sfty app. Derimot sender våre multivarslere ved jevne intervaller informasjon om enhetens batterinivå, kommunikasjonsevne og funksjonalitet til boligselskapets kontrollpanel. Mye på samme måte som at en bil varsler om service eller at en lyspære bør skiftes. På denne måten kan du være trygg på at alle varslere hos naboer i samme brannsone er operative, og vil varsle deg om en ulykke skulle inntreffe.

Må jeg ha en smarttelefon for at jeg skal kunne benytte løsningen?

- Nei, våre multivarslere fungerer som en helt ordinær røykvarsler om du ikke har noen mobiltelefon. Dersom du har en enklere type mobiltelefon vil du få informasjon om hendelser (hvor det er gått en brannalarm) på SMS. Og husk at en hendelse vil alltid bli ivaretatt av vår Alarmsentralen.

Kan jeg benytte innbruddsalarmen når jeg har hund?

- Ja, du kan stille inn sensorens følsomhet slik at denne ikke slår ut når din hund eller katt beveger seg i leiligheten. Under *Innstillinger* i sfty appen kan du selv velge om du vil ha *Høy, Medium* eller *Lav* følsomhet, og det er anbefalt å velge *Lav* følsomhet når man har kjæledyr hjemme.

Hvem blir varslet ved innbrudd?

- Dette er din personlige innbruddsalarm, og om alarmen blir utløst vil valgte personer i ditt Trygghetsnettverk motta varslinger, inkludert deg selv. Under Innstillinger i Sfty appen kan du invitere til ditt eget trygghetsnettverk. Vi anbefaler å invitere venner, familie og gode naboer, som er i nærområdet. Disse personene legges inn i Sfty appen, sammen med ønsket tilgangsnivå. Disse kan være raskere på plass hos deg om noe skulle skje, og oftest raskere enn en vekter fra et alarmselskap.

Ved innbrudd, slutter alarmen å virke dersom tyven fjerner ett batteri?

- Nei, innbruddsalarmen sender et signal til skyløsningen før den begynner å pipe. Det er bare sirenen som slutter å pipe når batteriet fjernes. Alarmen utløses ved bevegelse, så du vil få en varsling om bevegelse om det gjelder deg selv eller en uvedkommende

Må man ha en smarttelefon og Sfty appen for at brannvarslingen skal fungere?

- Nei, du må ikke ha en smarttelefon selv om vi selvsagt anbefaler dette for å få mest mulig ut av tjenesten. Uten app vil allikevel sirenen pipe, brannvesenet og naboer vil varsles og om du kan motta SMS vil du få informasjon om hvor det er meldt om brann.

Hvor ofte må batteriene byttes?

- Batteriene skal ha en ca levetid på 12-16 mnd online og én måned offline som en enkel røykvarsler, men dette kan kortes ned / økes avhengig av bruken av funksjoner som innbruddsalarm.

Får jeg melding om når batterier bør byttes?

- Ja, du får melding i app og SMS både når de *bør* byttes og når du *må* bytte dem.

Må jeg benytte Energizer AA Lithium batterier?

- Ja, det kan bare benyttes AA Energizer Ultimate Lithium batterier, for disse er de med best levetid og vi Sfty har tilpasset løsningen disse batteriene. Lithium batteriproduksjon forbundet med AA batterier har Energizer kommet lengst med, og vi har testet alle ledende batteriprodusentene. Ingen kom i nærheten av levetiden til Energizer.

Hva skjer om alarmen går under matlaging eller ved litt peisos, varsler det alle naboer umiddelbart?

- Ved en uønsket (falsk) alarm har du ca 3 minutter (eskaleringstid) på å lufte ut uønsket røyk før naboer blir varslet. Du vil også bli oppringt av Alarmsentralen, og du vil da kunne bekrefte overfor dem at det ikke er fare for brann.

Hvor lang tid tar det før vi får beskjed om å evakuere?

- Etter forsinkelsestiden for alarm mellom boenheter (ca 3min) vil alarmen eskalerer fra én boenhet til de andre i samme brannsone. Alle beboere varsles med sirene og brannvesen blir varslet av Alarmsentralen umiddelbart.
- Beboere blir også informert via app og sms på hvor det er rapportert brann, de vil motta en branninstruks og informasjon om møteplass.

Hva skjer om alarmen går og jeg ikke er hjemme?

- Du blir oppringt av vaktsentralen som dermed får bekreftelse på at ingen er hjemme. Alarmsentralen eskalerer umiddelbart alarmen, som ved en bekreftet brann.

Er det Sfty sin egen Alarmsentralen?

- Nei, Alarmsentraler er oftest samlokalisert, og det er profesjonelle operatører som er underlagt konfidensialitetsavtaler og med sikkerhetsklareringer i henhold til norske og internasjonale forskrifter.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 19.11.24 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 24.11.24
Selskapsnummer: 593 **Selskapsnavn:** MØLLEBAKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Cathrine Karlsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Silje Aune og Aida Zulic er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Tilbud på røykvarslingsanlegg fra Sfty AS

Generalforsamlingen i Møllebakken Borettslag vedtar å akseptere tilbudet fra Sfty om installasjon av røykvarslere og vannsikring i hver leilighet og fellesarealer. Styret gis fullmakt til å inngå avtale med Sfty og gjennomføre installasjonen i henhold til tilbudet.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Beplanting av uteområdet ved Akerselva

Styret får fullmakt av generalforsamlingen til å bruke inntil kr 350 000,- av oppsparte midler på prosjektet.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Gatekunst på veggen ved Fomoto mot Akerselven

Styret får fullmakt til å søke om å ha et kunstverk på veggen, og blir enige med kunstneren om pris og motiv innenfor rammen.

☐ For

☐ Mot

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

Oslo

S-2750

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Sandaker- veien 8, som reguleres til spesialområde - bevaring/boliger.

Vedtaksdato: 20.11.1984
Vedtatt av: Fylkesmannen
Vedtaksdokumenter: 198402453
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SANDAKERVEIEN 8 - BEBVARING/BOLIGER

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til spesialområde - bevaring/boliger.

§ 3. Bygningene tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseende. Før det gis tillatelse til eksteriørendringer skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2255

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

Opphevet helt eller delvis av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-4578

Reguleringsplan med reg.best for del av Kirkeveiringen. Blindernveien - Vogts gate.

Vedtaksdato: 10.05.2011

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199906574

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199906574, V240112

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RING 2 MELLOM BLINDERNVEIEN OG VOGTS GATE

§ 1. **Avgrensning**
Det regulerte området er vist på plankartet merket BIS 199906574, datert 18.05.2009, revidert 14.04.2010 og 28.06.2010

§ 2. **Formål**
Området reguleres til:
- Byggeområder - bolig, offentlig bygning, allmennyttig formål
- Kombinerte formål - bolig/beplantning, offentlig bygning/beplantning, allmennyttig formål/beplantning
- Offentlig trafikkområde - vei, fortau, kollektivfelt, sykkelfelt, annet veiareal
- Friområder - park
- Spesialområder - grav-/urnelund,

Områder regulert i tidsrekkefølge:
1. Spesialområde rigg/anlegg
2. Den til enhver tid gjeldende regulering, friområde - park, byggeområde - bolig.

§ 3. Plankrav
Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (Støyretningslinjen) T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter denne, skal følges.

Innendørs støy: For boliger som har innendørs døgnekvivalent støynivå på 35dBA eller høyere, skal det tilbys støybeskyttelsestiltak i bygningsfasaden ved rom for varig opphold.
Boliger som grenser til planområdet, og som får et utendørs ekvivalent støynivå på mer enn 60dBA ved soverom, og det vesentligste støybidraget kommer fra tiltaksområdet, skal få tilbud om mekanisk ventilasjon av soverom.

Utendørs støy: Støytiltak skal gjennomføres dersom støynivået utendørs er:
- over L_{den} 65 dB eller
- mellom L_{den} 55 og 65 dB og samtidig øker mer enn 3 dB på grunn av tiltaket.

Alle tiltak skal være gjennomført senest to år etter at veianlegget er ferdigstilt.

§ 4. Rekkefølgebestemmelser
Tilbakeføring og opparbeidelse av områder som er regulert i tidsrekkefølge skal være gjennomført senest ved ferdigstillelse av veianlegget. Arealene skal opparbeides i minst samme standard som før anlegget startet.

§ 5. Spesialområder
Innenfor området regulert til gravlund gjelder samme bestemmelser som gjelder for tilgrensede område med samme reguleringsformål.

§ 6. Kombinerte formål
Trær som inngår i kombinerte formål tillates ikke fjernet dersom dette ikke inngår i godkjent søknad om tiltak. Syke/døde trær skal erstattes av nye. Ved fjerning skal treets tilstand dokumenteres til Plan- og bygningsetaten. Trær skal nyplantes der trerekkene ikke er sammenhengende.

§ 7. Vegetasjon
Kirkeveiringen skal reetableres som allégate der trerekker på begge sider av gaten og i midtdelere skal kompletteres i størst mulig grad. Trebeplantningen for hele planområdet er inntegnet i illustrasjonskart merket "Illustrasjon-199906574" og datert 14.04.2010.
Planting av trær som skal komplettere trerekkene skal utføres av veiholder som et ledd i opparbeidelsen av veiprosjektet. Ved gjennomføring må veiholder i samarbeid med grunneiere foreta tilpasninger mellom for eksempel atkomster og ny vegetasjon slik at eksisterende bruk kan opprettholdes.

§ 8. Atkomst
Eiendommene 219/13 og 219/103 tillates kjøreatkomst via gangvei med innkjøring fra Colletts gate.

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	203151
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	10.09.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	SANDAKERVEIEN 10L
Postadresse:	0473 OSLO
Matrikkel:	0301-225/227

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 203151

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.09.2025
Bruker: Iks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

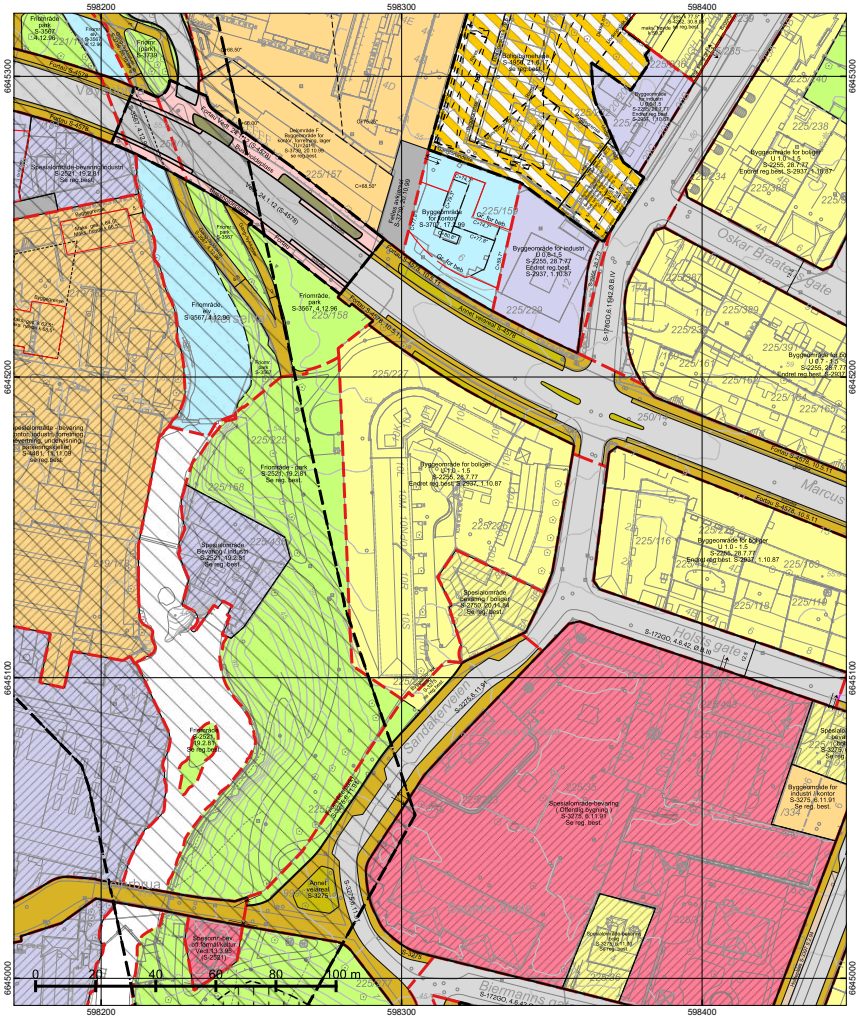
Reguleringskart

– 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: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331544/ 86518798
Deres ref.: 203151
Adresse: SANDAKERVEIEN 10L
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/227

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: 10.09.2025
Bruker: Iks
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: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331544/ 86518798
Deres ref.: 203151
Adresse: SANDAKERVEIEN 10L
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/227

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
- 65 - Spesialområde privat vei
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 145 - Forr./industri
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 452 - Lek/opphold/sport

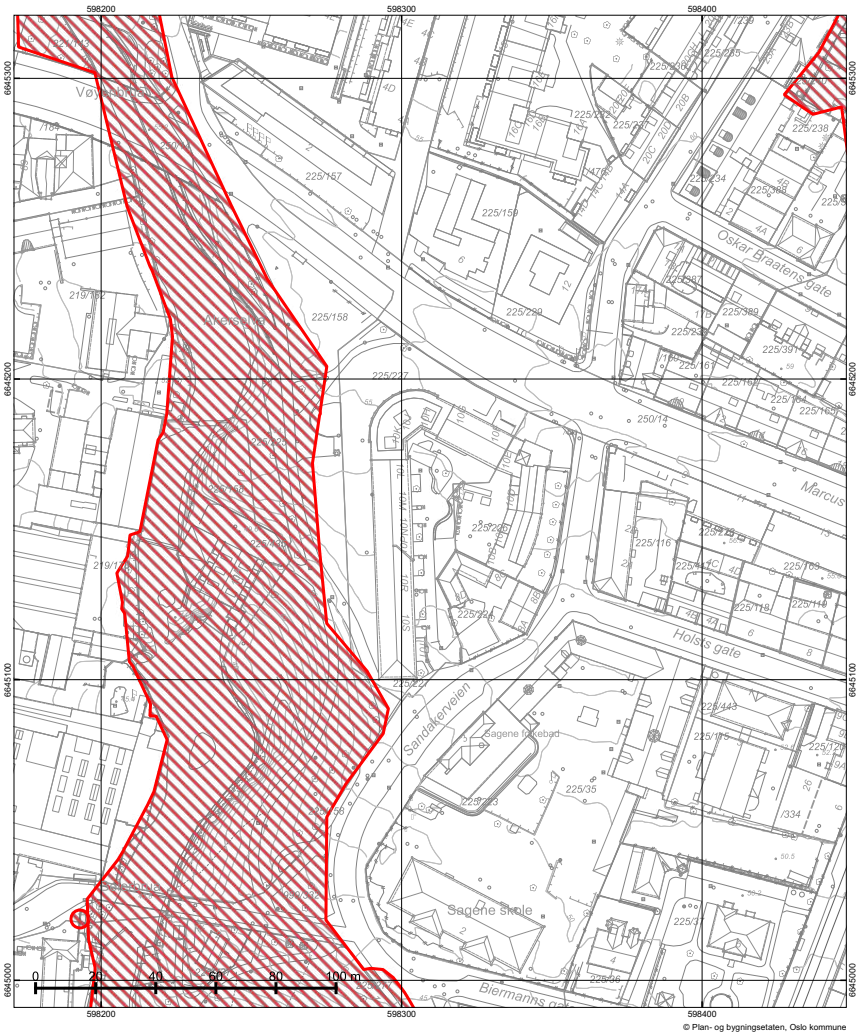
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 663 - Spesialområde bevaring industri
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde
- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

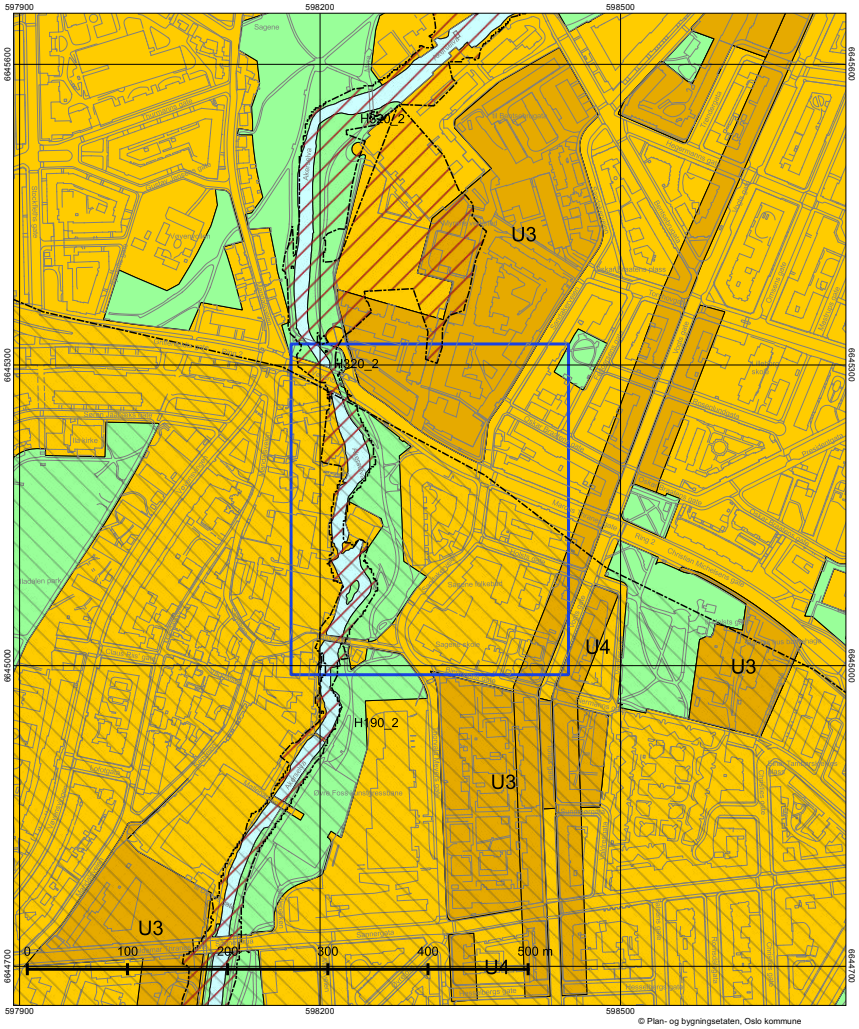
Dato: 10.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 331544/ 86518798
Deres ref.: 203151
Adresse: SANDAKERVEIEN 10L
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/227

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331544/86518798
Deres ref.: 203151

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
SANDAKERVEIEN 10L

Dato: 09.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86518798
1685

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 227

Vi viser til bestilling av 20250909 for SANDAKERVEIEN 10L.

GNR. 225 BNR. 227

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.10.1935.

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

4653 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

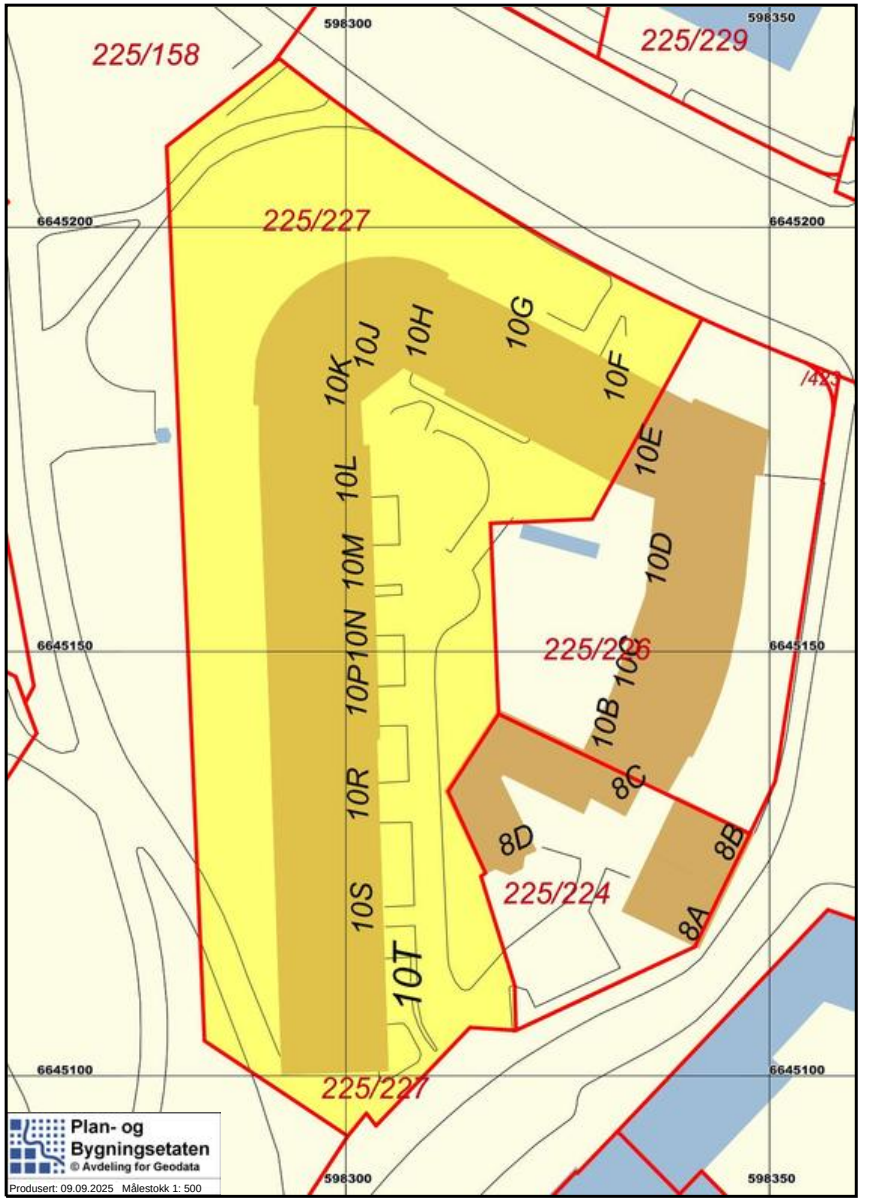
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	203151
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 3. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	10.09.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	SANDAKERVEIEN 10L
Postadresse:	0473 OSLO
Matrikkel:	0301-225/227

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

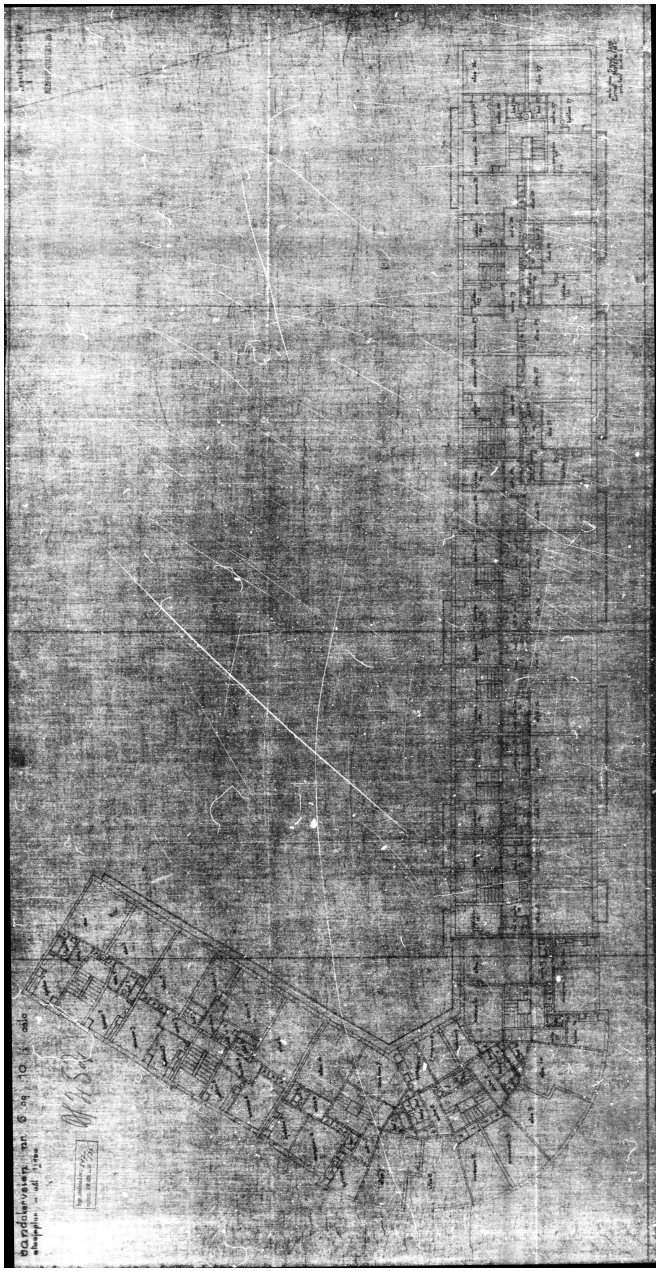
Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 203151

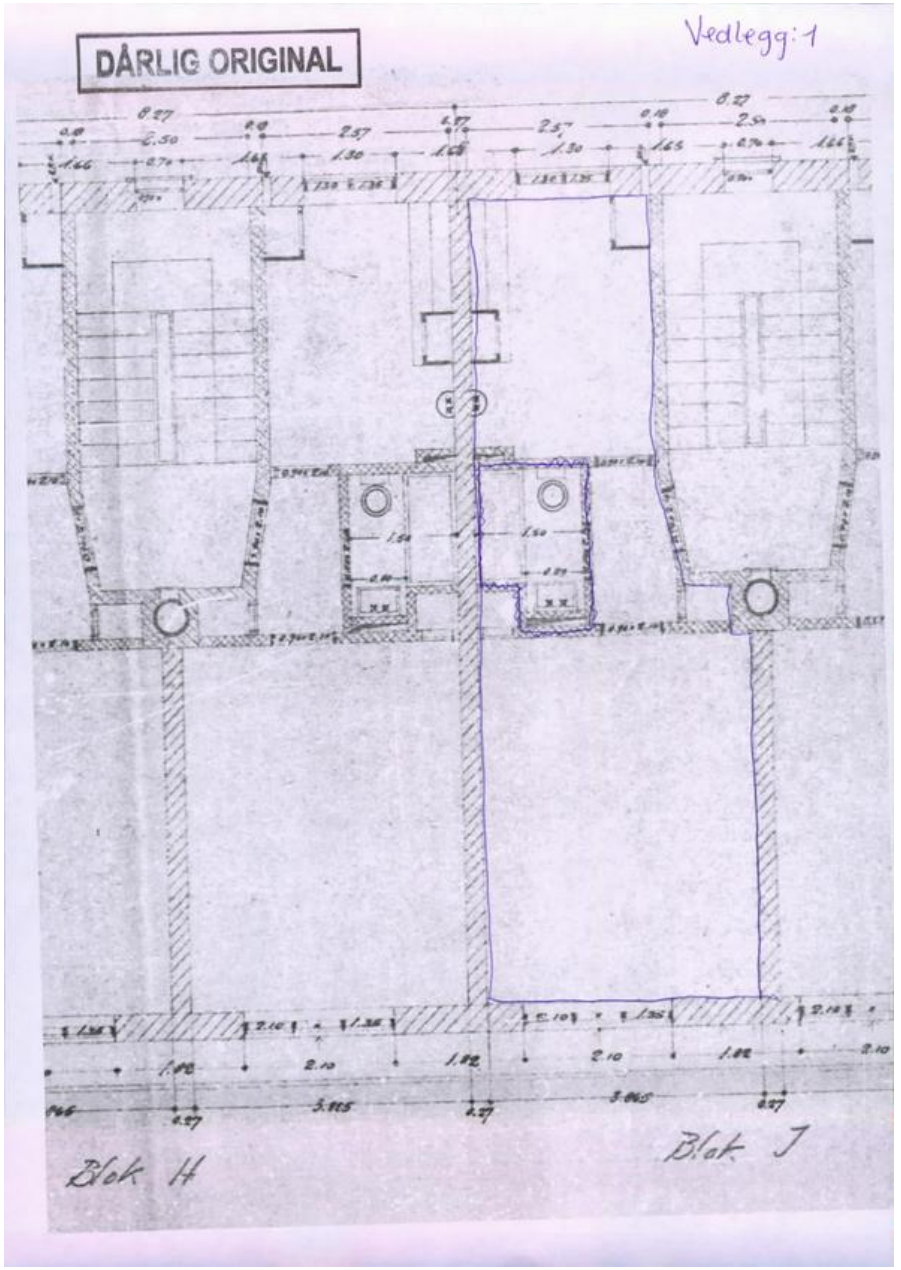
post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

E3



Alternativ planløsning




DÅRLIG ORIGINAL
Vedlegg: 1
Blok H
Blok J

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	203151
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	10.09.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	SANDAKERVEIEN 10L
Postadresse:	0473 OSLO
Matrikkel:	0301-225/227

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 203151

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-Bygg AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: 09.12.2010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200909291-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sissel Haugen	Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - SANDAKERVEIEN 10 L-T

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.12.2010 av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Marianne Estevenin - Enhetsleder

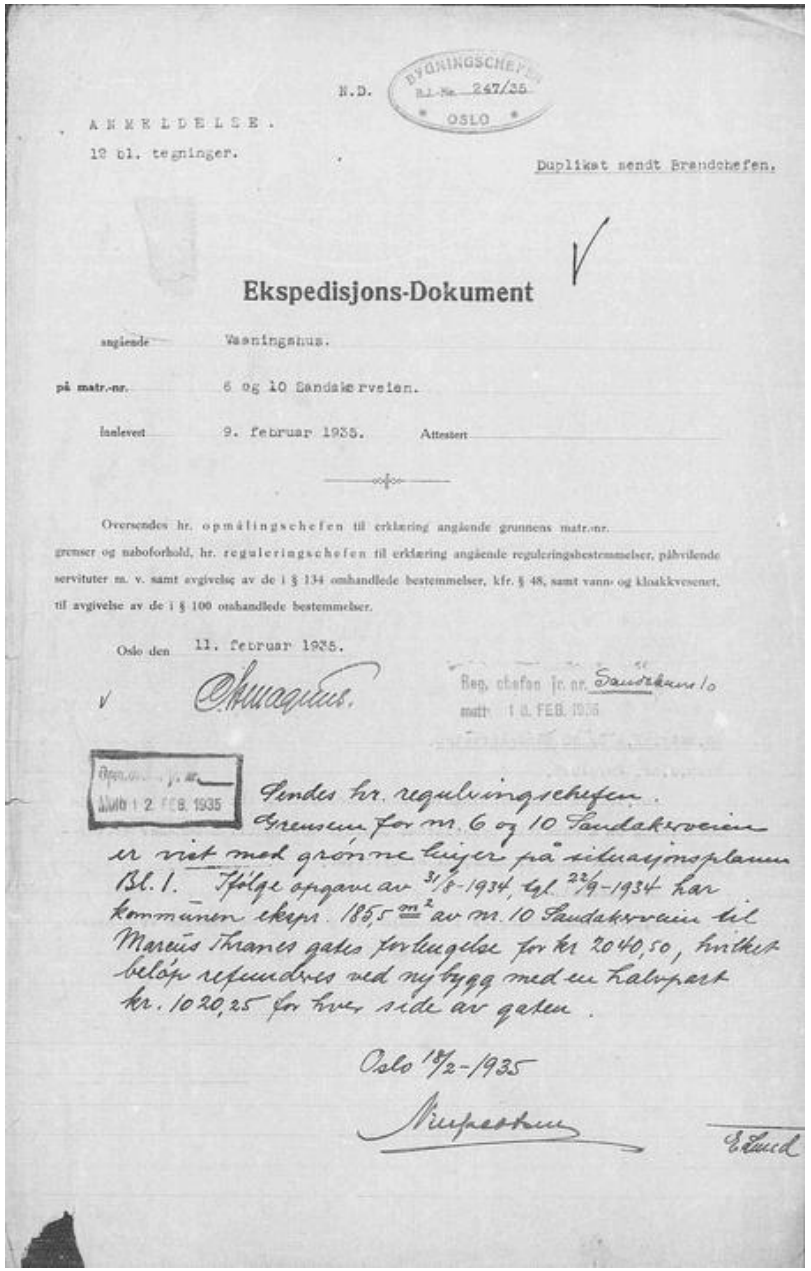
Kopi til:
Møllebakken borettslag v/Aleksander Brorson, Sandakerveien 10 G, 0473 OSLO, styret@mollebakken.no

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



N.D. BYGNINGSCHEFEN B.I. No. 247/35 OSLO

ANMELDELSE.

12 bl. tegninger.

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus.

på matr.-nr. 6 og 10 Sandakerveien.

innlevert 9. februar 1935. Attestert

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

Oslo den 11. februar 1935.

Arkitekt Schwabe

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

Oppmålingsvesenet Mott 12. FEB. 1935

Sendes hr. reguleringschefen.
Grensen for nr. 6 og 10 Sandakerveien er vist med grønne linjer på situasjonsplanen Bl. 1. I følge oppgave av 31/8-1934, tgl. 23/9-1934 har kommunen ekspr. 185,5 m² av nr. 10 Sandakerveien til Marcus Thranes gates forlengelse for kr 2040,50, hvilket beløp refunderes ved nybygg med en halvpart kr. 1020,25 for hver side av gaten.

Oslo 17/2-1935

Inspektøren

E. Lund

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

STOLE AS
Professor Birkelands vei 36
1081 OSLO

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201510147-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tommy Monge | Dato: 09.12.2015 | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 10 F-T	Eiendom:	225/227/0/0
Tiltakshaver:	MØLLEBAKKEN BORETTSLAG	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Søker:	STOLE AS	Adresse:	Professor Birkelands vei 36, 1081 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - SANDAKERVEIEN 10 F-T

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 08.12.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201510147			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/10
Plan kjeller	04	13.04.2015	1/13
Fasade mot øst	01	13.04.2015	1/14

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.12.2015 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til
MØLLEBAKKEN BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO, vidar@vidardahl.com

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0119/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sandakerveien 10L 0473 OSLO

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no