NORDVIK

Sandakerveien 10D

1 soverom | 34 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Sandakerveien 10D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
11	Om boligen
22	Nabolagsprofil
23	Vedlegg
35	Egenerklæringsskjema
42	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og pen 2-roms selveier - "Alt" inkludert i felleskostnader -
Store vindusflater - Perfekt førstegangskjøp - Sentralt

Prisantydning	**4 150 000,-**
Omkostninger	**108 290,-**
Totalpris	**4 397 183,-**
Fellesgjeld	**138 893,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 886,-**
BRA-i	**34 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1935**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Sandakerveien 10D!

Dette er en leilighet for deg som ønsker et urbant, idyllisk og stilfullt hjem, med alt rett utenfor døren. Her får du en trivelig og innbydende bolig midt i byen, med Grünerløkka, Torshov og Akerselva som nærmeste naboer . En perfekt kombinasjon av bypuls og rolig bakgårdsidyll, i et veldrevet sameie med flotte fellesfasiliteter.

Leiligheten har en optimal planløsning, og inneholder entré, åpen kjøkken- og stueløsning, soverom og bad.

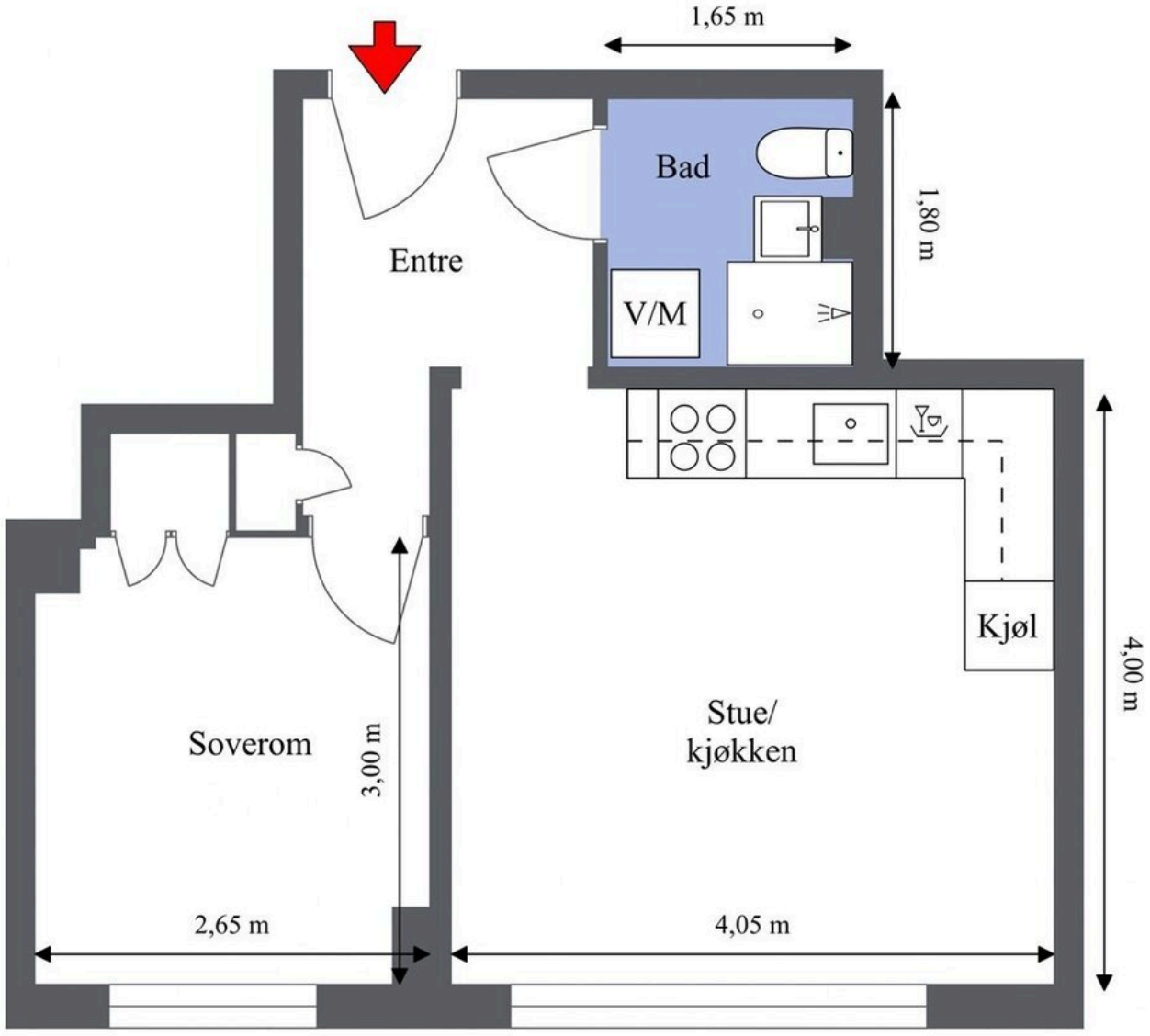
Kort fortalt

- Store vindusflater som slipper inn rikelig med lys
- Kjellerbod og loftsbod
- Varmtvann, fyring og internett inkl. i felleskost
- Fellesvaskeri og gjesterom som kan leies
- Mulighet for leie av p-plass i sameiet etter venteliste
- Veldrevet sameie
- Nærhet til "alt" du trenger!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 34 kvm
Total BRA: 39 kvm

Sandakerveien 10 D, snr 14



Tegningen viser leilighetens planløsning, men gjør IKKE krav på å være korrekt i alle detaljer.
Den kan ikke benyttes til møbelplasseringer eller nøyaktige målinger.
Arealer er oppmålt på stedet






GRØNN
SMAK













Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0421/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sandakerveien 10D, 0473 OSLO
Gnr 225, bnr 226, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Kristin Hoffstad Dahn

Kjøpesum og omkostninger
4 150 000,- (Prisantydning)
138 893,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 288 893,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
107 200,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
108 290,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
121 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 397 183,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 410 183,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1935

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 34 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 39 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 34 kvm.
Total BRA: 34 kvm.

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

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 2 kvm og en loftsbod på 3 kvm.

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

Standard
Entre:
Entréen har god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko.

Stue:
Flott stue i åpen løsning mot kjøkkenet, med parkett og kjøkken fra 2017. De store vindusflatene sørger for rikelig

med naturlig lys og et hyggelig utsyn. Den generøse takhøyden bidrar til en luftig og behagelig romfølelse. Det er plass til sofa og annet møblement.

Kjøkken:
Pent kjøkken fra 2017 med glatt innredning og god plass til lagring i skuffer og skap. Kjøkkenet er utstyrt med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kjøl/fryseskap.

Soverom:
Lunt og behagelig soverom med veggflater malt i duse farger som skaper en rolig atmosfære. Rommet er av god størrelse og har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys.

Bad:
Bad med epoxy på gulv og malte overflater på veggene. Himlingen har malt overflate og downlights. Badet er utstyrt med radiator, WC, dusjhjørne, servantskap, opplegg for vaskemaskin og naturlig avtrekk.

Parkering
Det er parkeringsplasser til leie i sameiet. Plassene leies ut etter venteliste. Søknad kan sendes pr mail: sandakervn10b@styrerommet.no.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: 2025: Utskifting av ytterdører og kjellerdører. Enkel rehabilitering av trapp i bakgården. 2024: Renovering av brannbalkonger mot ring 2. Renovering av postkasser. Service på fyrkjele og remontering av 2 solcellepaneler. 2023: Montering av snøfangere. Midlertidig sikring av brannbalkonger. 2022: Ombygging av styrerom til gjesterom. Utskifting av callingannlegg. 2021: Rehabilitering av tak, og etablering av solceller på taket. Utskifting av vinduer på loft. 2018 - 2019: Etablert bergvarme 2016/2017: Nedgravet søppelordning 2016: Oppganger pusset opp 2014/2015: Utskifting av takluker, pipetopp, takhatter, og soilhatter. 2014: Utskifting av låssystem 2013: Utskifting av alle vinduer i sameiet (ferdig januar 2014) 2012/2013: Vedlikehold elektrokjel. 2010: Reparasjon/puss av samtlige balkonger mot Sandakerveien, maling av rekkverk og gulv. 2010: Fasader pusset opp - Regnbuen Malermesterbedrift AS.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2014/2015: Guthorm Hoff AS har utført og ferdigstilt drenering rundt hele bygget.

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: 2023: Utskifting av varmt- og kaldtvannsrør i kjelleren, samt sirkulasjonspumpe for varmtvann og utskifting av kraner. 2020: Ferdigstilling fornying av rør. 2019: TT teknikk har rehabilitert soilrørene og bunnledninger i sameiet (strømpeløsning) 2013-2014: Byttet soil- og vannrør på kjøkken (Brødrene Amundsen).

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja.
- Beskriv: Styret i sameiet sørger for tilsyn av elektrokjel mv.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
- Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2022: Radonmåling i sameiet. Radonmålere ble satt ut i flere leiligheter og samlet data i 4 måneder. Resultatet viste at det er lav radongass i sameiet, under grenseverdiene.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja.
- Beskriv: Det er planlagt vedlikehold på balkonger i sameiet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja.
- Oppgi type rapport og årstall: Det utarbeides tilstandsrapport i forbindelse med salg som vedlegges salgsoppgaven.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja.
- Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det utarbeides tilstandsrapport i forbindelse med salg som vedlegges salgsoppgaven.

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?
- Ja.
- Beskriv: Har mottatt nabovarsel om skilt på fasade til nabobygg på andre side av ring 2.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja.
- Beskriv: Styret i sameiet har varslet at det vil gjennomføres kapitalinnkalling som følge av planlagt renovering av balkongene mot Sandakerveien i desember 2026 og juli 2027. Hver kapitalinnkalling tilsvarer én måned med ordinære felleskostnader, og vil bli innkrevd i henhold til sameiets fordelingsnøkkel. Beløpene vil kreves inn på giro for felleskostnader med forfall i henholdsvis desember 2026 og juli 2027.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Christian Omre

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

Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller og loft.

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

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

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

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

Bygningsdeler som har fått TG2:

Kjøkken - Trekk - omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Avløpsrør - Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger - vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Ventilasjon - manglende tilluft i stue

Bygningsdeler som har fått TG3:

Våtrom - - tettesjikt/membran er etablert før år 2000.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Varmtvannsbereder Det er felles opplegg for varmtvann.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha

energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 318 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 886,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, trappevask, internett, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Sandakerveien 10 B, orgnr. 982202388

Om sameiet
- Sameiet Sandakerveien 10B - E består av 48 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.
- Sameiet har solcelleanlegg på tak og bergvarme, og derfor lave energiutgifter.
- Sameiet har gjesterom som eiere kan bruke når de får besøk.

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Sameiet har solcelleanlegg på tak og bergvarme, og derfor lave energiutgifter. Sameiet har ikke vaktmester og/eller sikkerhetstjenester.

Sykkelparkering:
Sykler skal plasseres i stativ på gårdsplass eller i sykkelbod i kjeller. Hver leilighet kan ha inntil to sykler på disse stedene. Dersom beboerne i en leilighet har flere sykler må disse oppbevares i bod tilhørende leilighet. Dispensasjon fra denne regelen gjelder for barnesykler og kan gis av styret.

INFORMASJON FRA INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2026:

Større prosjekter:
Et av årets mest tidkrevende prosjekter har vært utsifting av utgangsdørene. Styreleder har fungert som byggherre og stått for anbud, kontrakter og oppfølging. Prosjektet ble forsinket grunnet manglende kapasitet hos underleverandør, og styreleder har måttet gjennomføre nattlige inspeksjoner av kjellerarealer for å sikre trygghet mens dørene stod uten komplette låssystemer. Prosjektet ble tre måneder forsinket, men gjennomført med et godt resultat. I tillegg har styret fått gjennomført en enklere rehabilitering av trappen i bakgården, som krevde tett oppfølging av entreprenør og budsjett.

Styret i sameiet har varslet at det vil gjennomføres kapitalinnkalling som følge av planlagt renovering av balkongene mot Sandakerveien i desember 2026 og juli 2027. Hver kapitalinnkalling tilsvarer én måned med ordinære felleskostnader, og vil bli innkrevd i henhold til sameiets fordelingsnøkkel. Beløpene vil kreves inn på giro for felleskostnader med forfall i henholdsvis desember 2026 og juli 2027.

Framtidsplaner:
Det kommende året vil i hovedsak brukes til å bygge opp kapital til de større vedlikeholdsprosjektene som skal gjennomføres fra 2027 og fremover. Arbeidet med vedlikehold av hagebenkene videreføres i 2026, og planen er å plante vegetasjon i morellhagen for bedre

skjerming.
Langsiktige prosjekter omfatter:
– Renovering av balkonger ut mot Sandakerveien
– Renovering av brannbalkonger i indre gårdsrom
– Utskifting av brannsikre kjellerdører
– Ny trapp ved oppgang E
Styret vil fortsette å legge vekt på god kommunikasjon, forutsigbar økonomistyring og tiltak som styrker både sikkerhet, trivsel og verdien av eiendommen.

Uforutsette saker og særskilte utfordringer
Styret har også håndtert flere krevende enkeltsaker:
Vannskade i oppgang C: En tidligere vannskade ble fulgt opp videre i 2025. Eier har utbedret leiligheten og levert dokumentasjon, men leietakere rapporterer fortsatt om plager. Styret arbeider med å få gjennomført ny takstbefaring fra Rambøll og følger opp saken i samarbeid med advokat, forretningsfører og involverte parter.
Manglende betaling fra forretningslokalet: Eier av forretningslokalet har fortsatt å unnlate betaling av felleskostnader til tross for flere forlik og gjentatte løfter. Saken har vært ressurskrevende og har involvert både advokater og inkasso. Tvangssalget er fortsatt ikke gjennomført, og styret vil fortsette arbeidet i 2026.

2019 - Rehabilitering av soilrør og bunnledning
2018 - Installering av bergvarme
2016 - Oppussing av oppganger
2015 - Utskiftning av kjøkkensoilrør
2013 - Oppstart av vindusutskiftning og drenering

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier 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 138 893,-pr. 17.08.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207966169
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,90%
Restsaldo 3 934 807,00
Innfrielsesdato: 30.08.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207966177
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 1 515 958,00
Innfrielsesdato: 30.10.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208059874
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,20%
Restsaldo 3 226 880,00
Innfrielsesdato: 30.10.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Det er ikke sikringsordning i sameiet.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207966169
Restsaldo: 62 985,33
Kapitalkostnader: 260,31
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207966177
Restsaldo: 24 257,64
Kapitalkostnader: 180,80
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208059874
Restsaldo: 51 650,80
Kapitalkostnader: 367,96
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 117 612,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 132 724,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 870 056,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Styret tildeler vaktmesteroppgaver i en etasje i en oppgang hver uke ut ifra behov, med plikt for de enkelte seksjoner å delta.

Dyrehold
Det er muligheter til dyrehold etter søknad til styret, hvor styret avgrenser hva slags dyr man kan holde i hvert enkelt tilfelle. Klage på husdyr er å betrakte som klage på beboer. Det er ikke tillatt å lufte hunder i bakgården.

Sameiets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 23520713

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 528 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling
I 2022 ble det gjennomført radonmåling i sameiet. Radonmålere ble plassert ut i flere leiligheter og samlet inn måledata over en periode på fire måneder. Resultatene viste lave radonnivåer i sameiet, og samtlige målinger var under gjeldende grenseverdier.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på øvre Grünerløkka i Oslo, rett ved Akerselva. Langs Akerselva kan man følge bilfri gang- og sykkelvei helt fra sentrum opp til marka og Maridalsvannet. Her er det stille og rolig samtidig som du har alt hva bydelen kan by på. Teater, kaféer og restauranter med hyggelige utserveringer, mat- og grønnsaksbutikker, vinmonopol og andre fasiliteter samt byens beste pølsemaker, innenfor få minutters gange. Dette er en bydel som har slått ut i full blomst og som har et særdeles hyggelig bomiljø! I tillegg er det kort vei til sentrum samt til Nydalen og Storo Senter.

Området har et spennende kulturtilbud, med blant annet kulturslottet Soria Moria og Torshovteatret. Det er en rekke spisesteder og kafeer på Torshov, blant annet den hyggelige bar/restaurant Grisen og Trikkestallen som begge har flotte uteserveringer om sommeren, såvel som Åpent Bakeri, kulturhuset Hva skjer på Soria Moria m.m. Slakterforretningen Strøm-Larsen er kun et par kvartaler unna og Sandaker Senter er nærmeste kjøpesenter og har vinmonopol, apotek, bibliotek, bokhandel og andre forretninger. I tillegg finner du både sushirestauranter, Deli De Luca, interiør- og klesforretninger.

Oslos vakreste bad som nabo! Gamle, vakre Sagene Folkebad, fra år 1900, er ferdig renovert i samråd med Byantikvaren. Nå har Oslo Badstuforening åpnet badet for folket igjen! https://oslobadstuforening.no/sagene-folkebad/

I gangavstand fra leiligheten ligger Storo Storsenter med et godt utvalg butikker og serveringssteder, et flott alternativ til sentrum.

For den som er glad i friluftsliv og aktivitet, byr området på rike muligheter for rekreasjon. Myraløkka byr på gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter, sammen med flott utsikt over Akerselva og de gamle fabrikkbygningene. Myraløkka er som skap for aking om vinteren. Det arrangeres i tillegg en årlig sommerkonsert her med Oslo-filharmonien. I tillegg har man parken i Iladalen som et godt alternativ i nærområdet. Den ligger som en skjult perle i enden av Kingos gate - perfekt om du for eksempel vil spille bocca, kubb, badminton eller sandvolleyball. Det er mange vakre grøntområder i umiddelbar nærhet, f.eks. Torshovparken, Torshovdalen, Akerselva, Sageneparken, Bjølsenparken og Voldsløkka ligger i kort gangavstand.

Det er flere treningssentre i området; Sats Storo/Nydalen/Ringnes Park/Ila, Fitness Xpress Storo, og Myrens Sportsenter som tilbyr aktiviteter som squash, klatring og golf.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, trikk og flybuss, hvorav nærmeste holdeplass for buss er Vøyenbrua og ligger like ved boligen. Det er også kort vei til nærmeste trikkeholdeplass med trikk 12, 15 og 18. Buss 20, 21, 34, 37, 28 og 54 er også også innenfor gåavstand.

Offentlige forhold

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

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
- Kjøkken er flyttet ut i stuen og det er etablert et soverom.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht reguleringsbestemmelse 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 byggesaker i nærområdet:

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

Holsts gate 2 - tiltak uten ansvar - oppføring av sykkelbod
Saksnummer: 202507617

Sandakerveien 10A - rehabilitering og bruksendring - Glads Mølle
Saksnummer: 202520645

Sandakerveien 10 A - fjerning av nyere bygningselementer og avdekkingsarbeider
Saksnummer: 202514092

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/225/226/14:
27.03.1936 - Dokumentnr: 402422 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.1936 - Dokumentnr: 402483 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.1936 - Dokumentnr: 402668 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1937 - Dokumentnr: 400421 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.2016 - Dokumentnr: 574654 - Bruksrett
Rettighetshaver: Møllebakken Borettslag
Org.nr: 983 816 223
Bruks- og vedlikeholdsavtale for gårdsrom
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2026 - Dokumentnr: 973938 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

08.08.1997 - Dokumentnr: 47975 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/2494

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig

ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Styret i sameiet har varslet at det vil gjennomføres kapitalinnkalling som følge av planlagt renovering av balkongene mot Sandakerveien i desember 2026 og juli 2027. Hver kapitalinnkalling tilsvarer én måned med ordinære felleskostnader, og vil bli innkrevd i henhold til sameiets fordelingsnøkkel. Beløpene vil kreves inn på giro for felleskostnader med forfall i henholdsvis desember 2026 og juli 2027.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (Ink. veiledningstime med stylist) kr. 12 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 300,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 128 500,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. august 2026

Ansvarlig megler
Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler 2
Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmegler
Tlf. 90259487

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Sandakerveien 10D

Nabolaget Ringnes park/Sagene bad - vurdert av 183 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	**2 min** 0.2 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	**6 min** 0.5 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ... 281 elever, 17 klasser	**7 min** 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	**10 min** 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	**18 min** 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**9 min** 0.7 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	**20 min** 1.8 km

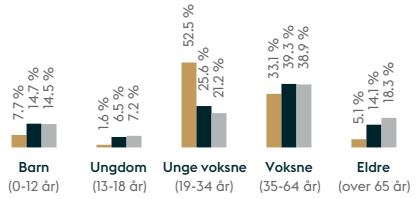
Offentlig transport

Vøyenbrua Linje 28	**2 min** 0.2 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	**3 min** 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	**17 min** 1.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	**5 min** 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**8 min** 2.6 km

Barnehager

Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	**3 min** 0.2 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 å... 67 barn	**3 min** 0.2 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-... 72 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 79/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Sagene skole	2 min
Hallenhagen	4 min
Sagene Squash Senter	4 min
Myrens Sportssenter	5 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 i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Sandakerveien 10D
0473 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1935
BRA:	39 m^2
BRA-i:	34 m^2
Rapportdato:	23.8.2026 (Gyldig til 23.8.2027)



Samlet vurdering

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

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom -	- tettesjikt/membran er etablert før år 2000.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Trekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Ventilasjon	- manglende tilluft i stue

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
19.8.2026	**23.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Kristin Hoffstad Dahn**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

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

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Rodeløkka Takst AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Rodeløkka Takst AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Sandakerveien 10D, 0473 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**225**	Bruksnr:	**226**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**14**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1935**						
Boligtype:	**Leilighet**						

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

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

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

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

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**34**	**34** Romfordeling: Entre, stue/kjøkken, bad, soverom.	**0**	**0**	**0**
Loft	**3**	**0** Romfordeling: Loft.	**3** Romfordeling: Loftsbod	**0**	**0**
Kjeller	**2**	**0**	**2** Romfordeling: Kjellerbod	**0**	**0**
Totalt m²	**39**	**34**	**5**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2013. Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer og entredør er skiftet etter byggeår. Alder på entredør er ukjent.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.2 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fra IKEA etablert i 2018 med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Nedsenket oppvaskkum. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Komfyrvakt og lekkasje sikring mangler, anbefaler dette etablert.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	**TG-1**
Kjøkkeninnredningen er fra IKEA og ble etablert i 2018, med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys, samt nedsenket oppvaskkum. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, innredning eller tilkoblede hvitevarer. Kjøkkenet mangler komfyrvakt og lekkasjesikring, og det anbefales at dette etableres for å redusere risiko for brann- og vannskade.	

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk	**TG-2**

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (resirkulering), det vil si at det ikke er avtrekk til det fri. Det er registrert avvik på avtrekket. Manglende avtrekk til det fri gir redusert fjerning av fukt, matos og lukt fra kjøkkenet, noe som over tid kan medføre økt fuktbelastning og luktproblematikk i boligen. Tiltak bør påregnes.

6.3 Lovlighet / HMS

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

Takhøyder er målt til:
Stue: 2.58 m.

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.4 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

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

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Bygningen består av flere boenheter, og kontroll av om avløpsanlegget/kloakken er luftet over tak er ikke foretatt. Forholdet er ikke nærmere undersøkt, da lufting av felles avløpssystem normalt ligger utenfor tilgjengelig kontrollområde for den enkelte boenheten.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Avløpsrørene har passert mer enn halvparten av forventet levetid for skjulte røranlegg. På denne bakgrunn er TG 2 satt, selv om det ikke er registrert lekkasjer ved befaring

Oppsummering **TG-2**

Avløpsrørene er utført i plast og støpejern, hvor kun enkelte de innvendige rørene er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Støpejernsrør fra 1932 har svært høy alder. Selv om anlegget fungerer tilfredsstillende ved befaringen, er forventet brukstid overskredet, og det er økt risiko for tæring, lekkasjer, redusert avrenning og skader i tiden som kommer.

Lufting av avløpsanlegget over tak er ikke kontrollert, da dette normalt inngår i felles avløpssystem utenfor den enkelte boenhets kontrollområde. Deler av røranlegget har passert mer enn halvparten av forventet levetid for skjulte røranlegg, og det er derfor knyttet usikkerhet til gjenværende funksjonstid. Selv om det ikke er påvist lekkasjer, må det påregnes økende risiko for driftsproblemer og utskiftingsbehov etter hvert som rørene eldes.

6.5 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**

Stoppekran plassert på bad

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Vannledninger er utført i kobber, og det er ikke registrert manglende isolering, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller mangelfull funksjon på stoppekran, som er plassert på bad. Det er ikke opplyst om utført arbeid på anlegget etter byggeår. Vannrørene har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet om videre funksjon, og tilstandsgraden settes derfor til TG2. Med økende alder øker risikoen for lekkasjer og redusert funksjon, og utskiftning må påregnes på sikt.

6.6 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang.

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

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Sikringskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang. Kontrollen er en forenklet vurdering begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, og kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av Det lokale eltilsyn eller registrert elektrovirksomhet. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene, og det foreligger ikke samsvarserklæring på elektrisk arbeid montert etter 01.01.1999. Det ble ikke registrert tegn til varmgang, termiske skader eller andre synlige avvik ved den forenklede kontrollen, og eier opplyser at det ikke har vært brann, branntilløp eller hyppig utløsning av sikringer.

6.7 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

6.8 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Varmtvannsberedere er plassert i kjeller og tilhører sameiet. Disse er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

6.9 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Naturlig ventilasjon via avtrekk på bad og klaffventil på yttervegg. Boenheten har mangelfull ventilasjon utover mulighet for lufting via åpningsbare vinduer. Gjelde stue

Oppsummering — **TG-2**

Boenheten har naturlig ventilasjon via avtrekk på bad og klaffventil på yttervegg. Ventilasjonen vurderes som mangelfull utover mulighet for lufting via åpningsbare vinduer, og gjelder særlig stue. Mangelfull ventilasjon kan gi redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktopphopning i boenheten.

6.10 Våtrom — TG-3



Generell beskrivelse

Malt betonggulv og malte vegger. Dusjkabinett, gulvstående wa og servant. Naturlig avtrekk. Opplegg for vaskemaskin. Støpejernsluk.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

TGIU: På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig mot våtsone. Murvegger.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på tilgjengelige veggflater i og mot våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre indikasjoner på fuktskader ved befaringen. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at slike målinger kun gjelder tilgjengelige flater, og at resultatene ikke utelukker forekomst av fukt i utilgjengelige konstruksjoner

Oppsummering	TG-3

Tettesjikt/membran er etablert før år 2000. Det er ikke registrert konkrete tegn til funksjonssvikt ved befaringen, men tettesjiktet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid/restlevetid vurderes som overskredet. TG3 er satt på bakgrunn av alder, manglende dokumentert restlevetid og økt risiko for svikt.

Når et våtrom har behov for total oppgradering, må det påregnes fornyelse av tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjoner. Inntil dette er utført, er det risiko for at vann kan trenge inn i konstruksjonen, med påfølgende fare for fukt-, råte- og soppskader. Skadeomfanget i skjulte konstruksjoner er ikke fullt avklart og kan være større enn det som er synlig.

Våtrommet bør totalrenoveres. Ved fortsatt bruk anbefales det å benytte tett dusjkabinett og etablere lekkasjesikringssystem, for eksempel med fuktsensor og automatisk avstengningsventil, for å redusere risikoen for fuktskader ved en eventuell lekkasje. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgraden. Det bør utvises varsomhet ved fortsatt bruk, særlig ved økt eller endret vannbelastning.

Kostnadsestimat på kr 300 000 er basert på oppgradering til nøktern standard.

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kristin Hoffstad Dahn	9578-5997-4-3816490	2026-08-19 18:29:09

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. aug. 2026

Oppdragsnummer
5-0421/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandakerveien 10D, 0473 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Kristin Hoffstad Dahn

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mai 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6675922
Forsikret i: Protector As

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Utskifting av ytterdører og kjellerdører. Enkel rehabilitering av trapp i bakgården. 2024: Renovering av brannbalkonger mot ring 2. Renovering av postkasser. Service på fyrkjele og remontering av 2 solcellepaneler. 2023: Montering av snøfangere. Midlertidig sikring av brannbalkonger. 2022: Ombygging av styrerom til gjesterom. Utskifting av callingannlegg. 2021: Rehabilitering av tak, og etablering av solceller på taket. Utskifting av vinduer på loft. 2018 - 2019: Etablert bergvarme 2016/2017: Nedgravet søppelordning 2016: Oppganger pusset opp 2014/2015: Utskifting av takluker, pipetopp, takhatter, og soilhatter. 2014: Utskifting av låssystem 2013: Utskifting av alle vinduer i sameiet (ferdig januar 2014) 2012/2013: Vedlikehold elektrokjel. 2010: Reparasjon/puss av samtlige balkonger mot Sandakerveien, maling av rekkverk og gulv. 2010: Fasader pusset opp - Regnbuen Malermesterbedrift AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2014/2015: Guthorm Hoff AS har utført og ferdigstilt drenering rundt hele bygget.

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023: Utskifting av varmt- og kaldtvannsrør i kjelleren, samt sirkulasjonspumpe for varmtvann og utskifting av kraner. 2020: Ferdigstilling fornying av rør. 2019: TT teknikk har rehabilitert soilrørene og bunnledninger i sameiet (strømpeløsning) 2013-2014: Byttet soil- og vannrør på kjøkken (Brødrene Amundsen)

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Styret i sameiet sørger for tilsyn av elektrokjel mv.

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2022: Radonmåling i sameiet. Radonmålere ble satt ut i flere leiligheter og samlet data i 4 måneder. Resultatet viste at det er lav radongass i sameiet, under grenseverdiene.

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?

Ja

Beskriv: Det er planlagt vedlikehold på balkonger i sameiet.

---

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.

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det utarbeides tilstandsrapport i forbindelse med salg som vedlegges salgsoppgaven.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det utarbeides tilstandsrapport i forbindelse med salg som vedlegges salgsoppgaven.

---

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?

Ja

Beskriv: Har mottatt nabovarsel om skilt på fasade til nabobygg på andre side av ring 2.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Styret i sameiet har varslet at det vil gjennomføres kapitalinnkalling som følge av planlagt renovering av balkongene mot Sandakerveien i desember 2026 og juli 2027. Hver kapitalinnkalling tilsvarer én måned med ordinære felleskostnader, og vil bli innkrevd i henhold til sameiets fordelingsnøkkel. Beløpene vil kreves inn på giro for felleskostnader med forfall i henholdsvis desember 2026 og juli 2027.

---

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: 5-0421/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kristin Hoffstad Dahn	**2026-08-19**

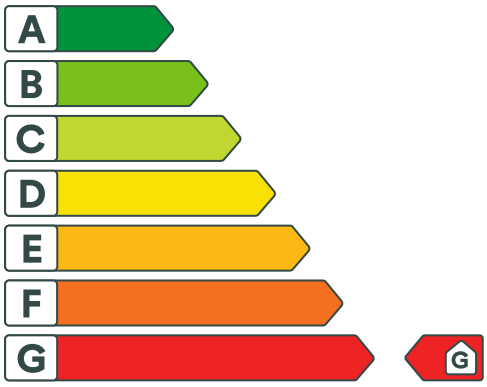
Identifikasjon

Kristin Hoffstad Dahn

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



Adresse	
Sandakerveien 10D, 0473 OSLO	
Dato for energimerking **18.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-334567**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80556578**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **226**
Seksjonsnummer **14**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1935**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **34,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **34,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **332,61 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **332,61 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 309 kWh**



Sandakerveien 10D, 0473 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

V E D T E K T E R

for sameiet Sandakerveien 10 B-E, org. nr. 982 202 388

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet
(sist endret på årsmøte 3. april 2018 og på årsmøte 8. mars 2022)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er sameiet Sandakerveien 10 B-E. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 8. august 1997.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 48 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 225, bnr. 226 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

a. Bod på loft
b. Bod i kjeller

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

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

2-3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

    Dette gjelder tiltak som:
    Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

    Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
(2) Det er muligheter til dyrehold etter søknad til styret, hvor styret avgrenser hva slags dyr man kan holde i hvert enkelt tilfelle. Klage på husdyr er å betrakte som klage på beboer. Det er ikke tillatt å lufte hunder i bakgården.

4. Parkering

4-1 Fordelingsregler parkeringsplasser – sameiet disponerer 6 stk.

(1) Forretningsdrivende i Sameiet Sandakerveien 10 B vil ha førsterett til å leie de tre parkeringsplassene utenfor forretningslokalene. Ønsker ikke forretningene å benytte disse vil øvrige seksjonseiere i sameiet å få tilbudet, før eventuelle eksterne søkere. De tre parkeringsplassene mot Sandakerveien leies ut til seksjonseiere, før eventuelle eksterne søkere.
(2) Parkeringsplassene fordeles etter ansiennitet, dvs. egen eiertid dersom eier ikke tidligere har hatt parkeringsplass. Dersom eier tidligere har hatt parkeringsplass beregnes i stedet ansiennitet som antall år siden sist eier hadde parkeringsplass
(3) Leietiden avtales til 1 år av gangen. Leier kan etter endt leieperiode søke om ny leieperiode, men stiller da bak eventuelle nye søkere.
(4) Leieprisen bestemmes på årsmøtet.
(5) Søknad om å få leie plass sendes styret fortløpende etter at ledige plasser er annonsert ved informasjonsoppslag

4-2 Sykkelparkering

(1) Sykler skal plasseres i stativ på gårdsplass eller i sykkelbod i kjeller. Hver leilighet kan ha inntil to sykler på disse stedene. Dersom beboerne i en leilighet har flere sykler må disse oppbevares i bod tilhørende leilighet. Dispensasjon fra denne regelen gjelder for barnesykler og kan gis av styret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Alle vaske- og oppvaskmaskiner som benyttes i leilighetene må være tilknyttet fast opplegg for både vanntilførsel og vannavløp. Der vannskader oppstår og så ikke er tilfellet, tilfaller egenandelen på forsikringen eier av leiligheten der vannskaden oppsto.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
   a) behandle styrets årsberetning/årsrapport
   b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
   c) velge styremedlemmer, samt valgkomité
   d) behandle vederlag til styret
   e) behandle budsjettforslag
   f) behandle leiepris parkeringsplasser

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om.
   a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
   b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
   c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
   d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
   e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
   f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
   g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10 -1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.
(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Didrik Gundersen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: d.gundersen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0421/26 . Vår ref.: 7062-1-14 Dato: 17.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Sandakerveien 10 B
Organisasjonsnr:	982202388
Seksjonseier:	Dahn, Kristin Hoffstad
Medeier:	
Leilighetsnummer:	14
Adresse:	Sandakerveien 10 D, 0473 OSLO
Seksjonsnummer:	14
Gnr.	225
Bnr.	226

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS - polisenummer 23520713.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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.

Styret har vedtatt å gjennomføre kapitalinnkalling i juli 2025. Det vil da bli kapitalinnkalling tilsvarende en måned med felleskostnader. Ta kontakt med styret for mer informasjon.
Det er parkeringsplasser til leie i sameiet. Plassene leies ut etter venteliste. Søknad kan sendes pr mail: sandakervn10b@styrerommet.no. Administrasjonsgebyr for tildeling av plass etter gjeldende prisliste.
2019: Rehabilitering av soilrør og bunnledning 2018: Installering av bergvame 2016: Oppussing av oppganger 2015: Utskiftning av kjøkkensoilrør 2013: Oppstart av vindusutskiftning og drenering
Sameiet har solcelleanlegg på tak og bergvarme, og derfor lave energiutgifter. Sameiet har ikke vaktmester og/eller sikkerhetstjenester. Felleskostnadene inkluderer bl.a. trappevask, varmtvann og fyring. Sameiet har et gjesterom som eiere kan bruke når de får besøk. Styret vil ha opplyst all kontaktinfo på de nye eierne i eierskiftemeldingen. Dyrehold: Søknad til styret. Hjemmeside: https://sandakerveien10be.no og vibbo.no. Sameiet har i tillegg en lukket gruppe på facebook.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207966169
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,90%
Restsaldo	3 934 807,00
Innfrielsesdato:	30.08.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207966177
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%

Restsaldo	1 515 958,00
Innfrielsesdato:	30.10.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208059874
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,20%
Restsaldo	3 226 880,00
Innfrielsesdato:	30.10.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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: 3 886,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kapitalinnkalling		3 886,00 fra 01.12.2026 3 886,00 fra 01.07.2027
Felleskostnader (kr 517 i internett)	3 886,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	315,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 811,-
Annen formue:	117 612,-
Gjeld:	144 735,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207966169
Restsaldo:	62 985,33
Kapitalkostnader:	260,31
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207966177
Restsaldo:	24 257,64
Kapitalkostnader:	180,80
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208059874
Restsaldo:	51 650,80
Kapitalkostnader:	367,96
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 138 893,77,-, 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 Caroline Tyrén pr. e-post: caroline.tyren@obos.no eller telefon: 22 86 59 61.

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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kittil Augunnson Aarnes, e-post: sandakervn10b@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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 6 725,– 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7062
SAMEIET SANDAKERVEIEN 10 B

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SANDAKERVEIEN 10 B

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

Dato for årsmøtet:

12. mars 2026 kl. 18:00, Hønse-Lovisas hus, Sandakerveien 2.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Honorar for styreleders arbeid som byggherre på kr. 50 000,-
8. Avklaring av fordeling av felleskostnader i henhold til vedtektene § 6-1
9. Salg av vaktmesterleiligheten/tjenesteleilighet
10. Sekundært forslag til vedtak – utredning av salg
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SANDAKERVEIEN 10 B

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 vår rådgiver i OBOS, Lisa Bruun-Olsen, er møteleder.

Forslag til vedtak

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap kommentarer - 7062.pdf
2. Årsregnskap 2025 - 7062.pdf
3. 7062 Sameiet Sandakerveien 10 B-E Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

Sak 7

Honorar for styreleders arbeid som byggherre på kr. 50 000,-

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret støtter forslaget på et honorar på kr. 50 000,- . Prosjektet ble 3 måneder forsinket og ble mye mer omfattende. Styreleder har tapt inntekter på mye arbeid dagtid og fjerne innbruddstyver i kjelleren på nattestid da dørene ikke ble sikret.

Styrets innstilling

Styreleder betales kr. 50 000,- for oppdraget som byggherre.

Forslag til vedtak

Styreleder betales kr. 50 000,- for oppdraget som byggherre

Sak 8

Avklaring av fordeling av felleskostnader i henhold til vedtektene § 6-1

Forslag fremmet av:
Jan Torstein Fjellheim

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunnen for henvendelsen er at vedtektenes § 6-1 fastslår at felleskostnader skal fordeles etter sameiebrøk, med mindre annet følger av vedtektene. Per i dag har vi imidlertid ikke tilstrekkelig informasjon til å vurdere hvordan felleskostnadene faktisk fordeles mellom seksjonene i praksis.

For å sikre åpenhet, etterprøvbarhet og tillit til sameiets økonomiske forvaltning, bes det derfor om at generalforsamlingen behandler en sak som gjelder:

1. Styret bes redegjøre for hvordan felleskostnader i dag fordeles mellom seksjonene, herunder:

· Hvilken fordelingsnøkkel som benyttes

· Hvilket grunnlag fordelingsnøkkelen bygger på

2. Styret bes utarbeide og gjøre tilgjengelig for alle seksjonseiere, en oversikt som viser:

· Sameiebrøk per seksjon

· Beregnet felleskostnad per seksjon

3. Dersom det avdekkes at dagens praksis ikke er i samsvar med vedtektenes § 6-1, bes styret fremme forslag til korrigerende tiltak for generalforsamlingen.

Begrunnelse

Forslaget fremmes for å sikre åpenhet, korrekt etterlevelse av vedtektene og likebehandling av seksjonseierne.

Forslag til vedtak

1. Styret bes redegjøre for hvordan felleskostnader i dag fordeles mellom seksjonene, herunder: • Hvilken fordelingsnøkkel som benyttes • Hvilket grunnlag fordelingsnøkkelen bygger på 2. Styret bes utarbeide og gjøre tilgjengelig for alle seksjonseiere, en oversikt som viser: • Sameiebrøk per seksjon • Beregnet felleskostnad per seksjon 3. Dersom det avdekkes at dagens praksis ikke er i samsvar med vedtektenes § 6-1, bes styret fremme forslag til korrigerende tiltak for generalforsamlingen.

Sak 9

Salg av vaktmesterleiligheten/tjenesteleilighet

Forslag fremmet av:
Jan Torstein Fjellheim

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sameiet eier i dag en vaktmesterleilighet/tjenesteleilighet som benyttes til utleie. Leiligheten bidrar ikke til betaling av felleskostnader, og sameiet bærer kostnader og risiko knyttet til eierskap, finansiering og vedlikehold. Videre har vi i sameiet betydelig fellesgjeld med relativt høye renteutgifter.

Eventuell gevinstbeskatning ved salg skjer på sameiets hånd, og skatten er en engangseffekt som må vurderes opp mot varige økonomiske konsekvenser.

Generalforsamlingen bes derfor om å vedta følgende:

Forslag til vedtak:

1. Sameiets vaktmesterleilighet selges til markedspris.

2. Styret gis fullmakt til å:

· Engasjere eiendomsmegler

· Fastsette endelig salgspris innenfor markedsmessige rammer

· Gjennomføre salget på vegne av sameiet

3. Netto salgs overskudd, etter innfrielse av lån, salgskostnader og skatt på gevinst, disponeres av sameiet og benyttes til reduksjon av fellesgjeld og/eller annen styrking av sameiets økonomi, i henhold til generalforsamlingens beslutning.

4. Etter gjennomført salg skal leiligheten inngå som ordinær seksjon og bidra til betaling av felleskostnader på linje med øvrige seksjoner.

5. Utrede muligheten for å refinansiere resterende lån, herunder hente inn tilbud fra alternative långivere med mål om å oppnå bedre betingelser enn i dag.

Begrunnelse:

Ved dagens situasjon gir utleie av vaktmesterleiligheten negativ økonomisk avkastning, (vi betaler for å leie den ut) samtidig som sameiet bærer full risiko og kostnader. Et salg vil redusere fellesgjeld og

renteutgifter, overføre vedlikeholds- og eieransvar til ny eier, og gi sameiet en ny bidragsyter

til felleskostnader (ca. kr 5 250 per måned). Selv om det betales skatt ved salg vurderes den samlede og langsiktige økonomiske effekten som positiv for sameiet. Se vedlegg - salg vs behold/utleie.

Forslag til vedtak

1. Sameiets vaktmesterleilighet selges til markedspris. 2. Styret gis fullmakt til å: • Engasjere eiendomsmegler • Fastsette endelig salgspris innenfor markedsmessige rammer • Gjennomføre salget på vegne av sameiet 3. Netto salgs overskudd, etter innfrielse av lån, salgskostnader og skatt på gevinst, disponeres av sameiet og benyttes til reduksjon av fellesgjeld og/eller annen styrking av sameiets økonomi, i henhold til generalforsamlingens beslutning. 4. Etter gjennomført salg skal leiligheten inngå som ordinær seksjon og bidra til betaling av felleskostnader på linje med øvrige seksjoner. 5. Utrede muligheten for å refinansiere resterende lån, herunder hente inn tilbud fra alternative långivere med mål om å oppnå bedre betingelser enn i dag.

Vedlegg

4. Oppsummering_selge_vs_beholde_vaktmesterleilighet_med_tabell.pdf

---

Sak 10

Sekundært forslag til vedtak – utredning av salg

Forslag fremmet av:
Jan Torstein Fjellheim

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dersom forslag om salg av vaktmesterleiligheten ikke oppnår tilstrekkelig flertall, vedtar

generalforsamlingen følgende:

1. Styret pålegges å gjennomføre en fullstendig økonomisk og skattemessig utredning av salg av tjeneste leilighet/vaktmester leilighet.

2. Utredningen skal minst omfatte:

· Forventet markedsverdi

· Beregning av skattepliktig gevinst og skatt

· Effekt på fellesgjeld og renteutgifter

· Konsekvens for felleskostnader, herunder at leiligheten ved salg blir ordinær seksjon

· Sammenligning av langsiktig nettoeffekt ved salg versus fortsatt utleie

3. Utredningen legges frem for beslutning på neste ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

Forslag til vedtak

1. Styret pålegges å gjennomføre en fullstendig økonomisk og skattemessig utredning av salg av tjeneste leilighet/vaktmester leilighet. 2. Utredningen skal minst omfatte: • Forventet markedsverdi • Beregning av skattepliktig gevinst og skatt • Effekt på fellesgjeld og renteutgifter • Konsekvens for felleskostnader, herunder at leiligheten ved salg blir ordinær seksjon • Sammenligning av langsiktig nettoeffekt ved salg versus fortsatt utleie 3. Utredningen legges frem for beslutning på neste ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Astrid Villa
- Ingrid Blegen
- Jan Torstein Fjellheim

  Jeg er engasjert og har lyst til og bidra til fellesskapet.

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

- Ammar Abbas
- Brage Heide

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

- Anette Pedersen

Styrets årsrapport

Årsrapport for 2025

1. Innledning

Denne årsrapporten oppsummerer styrets arbeid og utviklingen i sameiet gjennom 2025. Styret har i perioden bestått av styreleder Kit Aarnes og styremedlemmene Agnethe Kjøle og John Dahl. Året har vært preget av både omfattende vedlikeholdsarbeid, krevende enkeltsaker, en uvanlig høy utskiftning av beboere og en stor grad av praktisk drift og oppfølging. Rapporten gir en oversikt over gjennomførte tiltak, økonomiske vurderinger og planer for året som kommer.

2. Styrets arbeid

Administrasjon og møtevirksomhet

Styret har hatt et aktivt år med 15 fysiske styremøter og løpende dialog gjennom telefon og digitale plattformer. Dette har gjort det mulig å fatte raske beslutninger og håndtere et stort antall saker som dukket opp utover året. Arbeidsmengden har vært betydelig, særlig knyttet til pågående enkeltsaker og større prosjekter.

Kommunikasjon og beboeroppfølging

Styreleder har gjennomført velkomstmøter med alle nye beboere, hvor husordensregler og fellesarealer presenteres. Den høye graden av gjennomtrekk i 2025 har gjort dette arbeidet ekstra viktig. Resultatet har vært et roligere og tryggere bomiljø. Styret har ellers kommunisert med beboerne gjennom direkte kontakt, oppslag og muntlig dialog, og oppfordrer alle til å ta kontakt ved spørsmål eller innspill.

Vedlikeholdsarbeid og drift

Drift og vedlikehold har vært en betydelig del av styrets arbeid.
Vaktmesterordningen, hvor beboerne selv utfører definerte oppgaver, har fortsatt å fungere svært godt. Den bidrar til lavere kostnader og et ryddig bomiljø. Styreleder har fulgt opp flere praktiske forhold, blant annet utskifting av lyspærer og kontroll av fellesarealer.

Fellesvaskeriet har hatt en markant økning i bruk og ble i løpet av året servet for reparasjon av både tørketrommel og vaskemaskiner. Den økte belastningen har likevel vært håndterbar, og rommene holdes i god stand gjennom vaktmesterordningen.

Større prosjekter

Et av årets mest tidkrevende prosjekter har vært utsifting av utgangsdørene. Styreleder har fungert som byggherre og stått for anbud, kontrakter og oppfølging. Prosjektet ble forsinket grunnet manglende kapasitet hos underleverandør, og styreleder har måttet gjennomføre nattlige inspeksjoner av kjellerarealer for å sikre trygghet mens dørene stod uten komplette låssystemer. Prosjektet ble tre måneder forsinket, men gjennomført med et godt resultat.

I tillegg har styret fått gjennomført en enklere rehabilitering av trappen i bakgården, som krevde tett oppfølging av entreprenør og budsjett.

Avtaler og tjenesteleverandører

Sameiet har i år reforhandlet og endret flere avtaler. Overgangen til Norgespris har gitt økonomiske gevinster samtidig som spotprisavtalen på strøm er videreført. Solcelleanlegget har bidratt til å redusere de totale kostnadene ved å dekke store deler av sommerforbruket og generere inntekter ved salg av overskuddsstrøm.

Uforutsette saker og særskilte utfordringer

Styret har også håndtert flere krevende enkeltsaker:

- **Vannskade i oppgang C:**
  En tidligere vannskade ble fulgt opp videre i 2025. Eier har utbedret leiligheten og levert dokumentasjon, men leietakere rapporterer fortsatt om plager. Styret arbeider med å få gjennomført ny takstbefaring fra Rambøll og følger opp saken i samarbeid med advokat, forretningsfører og involverte parter.
- **Manglende betaling fra forretningslokalet:**
  Eier av forretningslokalet har fortsatt å unnlate betaling av felleskostnader til tross for flere forlik og gjentatte løfter. Saken har vært ressurskrevende og har involvert både advokater og inkasso. Tvangssalget er fortsatt ikke gjennomført, og styret vil fortsette arbeidet i 2026.

Beboeraktiviteter

Styret har arrangert både **sommerfest** i juni og **julegrantenning** i desember. Begge arrangementene hadde godt oppmøte og bidro til samhold og økt trivsel. Slike aktiviteter er viktige for å bygge et inkluderende bomiljø, og styret ønsker dialog med beboere om ytterligere sosiale tiltak.

3. Økonomisk oversikt

Sameiets økonomi påvirkes av både driftskostnader, juridiske prosesser og større vedlikeholdsprosjekter. Det er brukt betydelige ressurser på oppfølging av enkeltsaker, særlig knyttet til forretningslokalet. Samtidig har støtten fra Klima Oslo på kr 81 634 bidratt til lavere kostnader i dørprosjektet.

Økonomien er under kontroll, men større prosjekter som planlegges fra 2027 tilsier at sameiet må styrke sine reserver i løpet av 2026. Styret vil arbeide videre med kostnadseffektiv drift og grundig planlegging av vedlikehold for å sikre en bærekraftig økonomi.

4. Framtidsplaner

Det kommende året vil i hovedsak brukes til å bygge opp kapital til de større vedlikeholdsprosjektene som skal gjennomføres fra 2027 og fremover. Arbeidet med vedlikehold av hagebenkene videreføres i 2026, og planen er å plante vegetasjon i morellhagen for bedre skjerming.

Langsiktige prosjekter omfatter:
– Renovering av balkonger ut mot Sandakerveien
– Renovering av brannbalkonger i indre gårdsrom
– Utskifting av brannsikre kjellerdører
– Ny trapp ved oppgang E

Styret vil fortsette å legge vekt på god kommunikasjon, forutsigbar økonomistyring og tiltak som styrker både sikkerhet, trivsel og verdien av eiendommen.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes kapitalinnkalling.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til nye ytterdører og kjellerdører.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 190 692.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift på kr 175 000.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene og parkeringsleie fra 01.01.2026. Leien fra utleieleiligheten ble økt til kr 17 000 i måneden fra 01.11.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET SANDAKERVEIEN 10 B-E
ORG.NR. 982202388, KLIENTNR. 7062

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 762 098	2 711 166	2 761 000	3 141 316
Andre inntekter	3	228 446	731 111	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 990 544**	**3 442 277**	**2 761 000**	**3 141 316**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 382	-13 395	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-95 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	13	-47 301	-47 301	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 425	-7 219	-16 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-101 860	-97 204	-103 000	-107 000
Konsulenthonorar		-57 170	-92 384	-23 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-1 072 201	-928 676	-250 000	-175 000
Forsikringer		-127 834	-116 616	-143 000	-160 160
Kommunale avgifter	8	-398 696	-435 891	-481 000	-501 000
Energi/fyring	9	-160 503	-232 075	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-237 154	-217 921	-210 000	-288 000
Andre driftskostnader	10	-214 346	-68 481	-80 000	-80 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 545 873**	**-2 352 163**	**-1 670 100**	**-1 716 260**
DRIFTSRESULTAT		**444 671**	**1 090 113**	**1 090 900**	**1 425 056**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 132	18 344	0	0
Finanskostnader	12	-596 527	-632 495	-616 000	-555 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-577 395**	**-614 151**	**-616 000**	**-555 000**
ÅRSRESULTAT		**-132 724**	**475 962**	**474 900**	**870 056**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	475 962		
Udekket tap:		-132 724	0		

SAMEIET SANDAKERVEIEN 10 B-E
ORG.NR. 982202388, KLIENTNR. 7062

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygningsmessige anlegg	13	709 510	756 810
SUM ANLEGGSMIDLER		**709 510**	**756 810**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		32 403	88 522
Forskuddsbetalte kostnader	14	21 473	15 714
Driftskonto OBOS-banken		23 960	77 365
Sparekonto OBOS-banken		217 875	412 962
SUM OMLØPSMIDLER		**295 711**	**594 563**
SUM EIENDELER		**1 005 221**	**1 351 373**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-7 899 795	-7 767 071
SUM EGENKAPITAL		**-7 899 795**	**-7 767 071**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 799 997	8 988 194
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 799 997**	**8 988 194**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		75 025	76 767
Leverandørgjeld		26 417	50 069
Påløpte renter		3 072	3 415
Annen kortsiktig gjeld	17	505	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**105 019**	**130 251**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 005 221**	**1 351 373**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.02.2026
Styret i Sameiet Sandakerveien 10 B-e

Kittil Augunnson Aarnes/s/ Agnethe Maria Kjøle/s/ John-Kristian Knudsen Dal/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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.
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.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 410 968
Leie	189 896
Parkeringsleie	55 330
Seksjonert lokale	85 704
Vaskeri	20 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 762 098**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	208 056
Nøkler	3 126
Skilt	8 264
Utleie	9 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**228 446**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-2 000
Arbeidsgiveravgift	-14 382
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 382**

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 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	**-100 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 425
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 425**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 018 042
Drift/vedlikehold VVS	-4 634
Drift/vedlikehold elektro	-32 308
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 198
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 996
Kostnader leiligheter, lokaler	-2 023
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 072 201**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-242 683
Renovasjonsgebyr	-156 013
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-398 696**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-160 503
SUM ENERGI / FYRING	**-160 503**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-750
Datautstyr	-4 599
Annet driftsmateriale	-2 712
Renhold ved firmaer	-50 070
Andre driftskostnader	-799
Trykksaker	-240
Andre kontorkostnader	-3 441
Porto	-175
Kontingenter	-3 500
Bank- og kortgebyr	-3 069
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-5 528
Tap på fordringer	-139 463
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-214 346**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	720
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 875
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	426
Andre renteinntekter	111
SUM FINANSINNTEKTER	**19 132**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-280 893
Pantegjeldsrenter	-106 429
Pantegjeldsrenter	-209 205
SUM FINANSKOSTNADER	**-596 527**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Solcellepanel		
Tilgang 2021	901 806	
Avskrevet tidligere	-97 695	
Avskrevet i år	-47 301	
		756 810
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**756 810**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-47 301**

NOTE 14
FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

RiksTV kr. 8299,-, Fremtind forsikring kr. 13.174,-	21 473
FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER	**21 473**

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,65 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2021	-8 789 743	
Nedbetalt tidligere	4 717 797	
Nedbetalt i år	83 087	
		-3 988 859
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,55 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2021	-1 700 000	
Nedbetalt tidligere	131 321	
Nedbetalt i år	31 950	
		-1 536 729
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,95 %. Løpetiden er 24 år.		
Opprinnelig 2023	-3 480 000	
Nedbetalt tidligere	132 431	
Nedbetalt i år	73 160	
		-3 274 409
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 799 997**

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-105
Manuelle utbetalinger	-400
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-505**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SANDAKERVEIEN 10 B

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SANDAKERVEIEN 10 B.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OELQX-4EAUD-ELG1C-6NFMP-1BKY0-SA2VW

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-17 20:15:33 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: OELQX-4EAUD-ELG1C-6NFMP-1BKY0-SA2VW

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Vaktmesterleiligheten – oversikt over alternativer

Denne oversikten viser en forenklet sammenligning mellom salg og videre eie av vaktmesterleiligheten. Tallene er grove anslag og ment som illustrasjon, ikke som endelige beregninger.

Alternativ A – Selge vaktmesterleiligheten

Ved salg realiseres leiligheten til markedspris. Lån knyttet til leiligheten innfris, og eventuell skatt på gevinst betales av sameiet. Etter salget vil leiligheten bli en ordinær seksjon eid av ny eier, som bidrar til betaling av felleskostnader på linje med øvrige seksjoner.

• Antatt salgsverdi: ca. **5 000 000 kr**
• Skattepliktig gevinst (anslag): ca. **4,8 mill. kr** → skatt (22 %): ca. **1,05 mill. kr** (engangseffekt)
• Lån knyttet til leiligheten innfris: ca. **3,35 mill. kr**
• Sparte renteutgifter: ca. **220 000 kr per år** (varig effekt)
• Nye felleskostnader fra ny eier: ca. **5 278 kr per måned** ≈ **63 000 kr per år**
• Samlet forbedring for sameiet: ca. **280 000 kr per år**
• Redusert risiko: sameiet slipper vedlikehold, tomgang og renterisiko knyttet til leiligheten

Alternativ B – Beholde vaktmesterleiligheten

Ved videre eie mottar sameiet husleie fra leiligheten, men beholder samtidig lån, renteutgifter, vedlikeholdsansvar og risiko. Leiligheten bidrar ikke til betaling av felleskostnader.

• Årlig husleie: ca. **166 900 kr**
• Renteutgifter på lån: ca. **221 000 kr per år**
• Netto resultat før øvrige kostnader: ca. **–54 000 kr per år**
• Ingen innbetaling av felleskostnader fra leiligheten
• Sameiet bærer løpende risiko for vedlikehold, tomgang og renteendringer
• Lån på ca. **3,35 mill. kr** består

Forenklet sammenligning

	Beholde leiligheten	**Selge leiligheten**
Engangsskatt	0 kr	ca. 1,05 mill. kr
Årlig husleie	+ 166 900 kr	0 kr
Årlige renter	– 221 000 kr	0 kr
Netto årlig effekt (før vedlikehold)	– ca. 54 000 kr	+
Felleskostnader fra leiligheten	0 kr	ca. 63 000 kr/år
Samlet årlig effekt	Negativ	ca. + 280 000 kr
Risiko for sameiet	Høy	Lav

Kort oppsummering

Å beholde vaktmesterleiligheten innebærer ingen skatt nå, men gir løpende underskudd og risiko for sameiet. Salg medfører en høy engangsskatt, men gir lavere gjeld, lavere renter og en varig forbedring av sameiets økonomi.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.03.26
Selskapsnummer: 7062 **Selskapsnavn:** SAMEIET SANDAKERVEIEN 10 B

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SANDAKERVEIEN 10B

Vedtatt i sameiermøte den 26. april 2001. Endret på sameiermøte den 21. april 2004 og årsmøte 6.mars 2025.

§ 1
Beboernes plikt

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

§2
Fellesarealer

Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, korridorer og felles kjellerrom må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

Forurensning av fellesområdene er forbudt. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler i gårdsrommet eller på andre av sameiets uteområder.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å anbringe skilt, montre, automater, lykter, parabolantenner og lignende på eiendommen. Det samme gjelder plakater og oppslag utenfor oppslagstavlen. Tillatelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Eventuell montering skal i tilfelle foretas av kvalifisert personell.

Det er ikke tillatt å koble avtreksvifte til felles avtreksanlegg.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.

Utgangs-, lofts- og kjellerdører skal holdes låst hele døgnet.

§ 3
Boder i loft, gang og kjeller

Beboerne plikter å holde orden i egne boder.

Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

Beboere som har lufteventiler i kjellerbodene plikter å holde disse åpne med unntak for i kalde perioder.

§ 4
Indre orden

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggteknisk stand.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet til at vannet ikke fryser.

§ 5

Dyrehold

Husdyr er ikke tillatt unntatt som hjelp ved handikap.

§ 6

Nattero m.v.

Mellom kl 23 og kl 07 skal det være nattero i bygningene. Det betyr at støyende aktiviteter så som kjøring av vaskemaskin, i forbindelse oppussing, etc. ikke må foregå i dette tidsrom. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller foregå selskapelighet ut over kl 23, skal de tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets forhåndssamtykke.

§ 7

Parkering

Bil og motorsykkelkjøring på eiendommen er ikke tillatt. Parkering er kun tillatt på de registrerte plassene, og kun for de som på grunnlag av ansiennitet eller er handikappede er blitt tildelt plassen. Se forøvrig i Vedtekter for Sameiet Saandakerveien 10B, § 20.

§8

Fellesvaskeri

Fellesvaskeriets åpningstid og pris for bruk fastsettes på årsmøte. Både vaskerommet og maskinene skal rengjøres etter bruk. Bruker er ansvarlig for å melde ifra om feil eller mangler. Blir maskinene misbrukt vil bruker bli stilt ansvarlig for nødvendig reparasjon.

§9

Vaktmesteruke

Styret tildeler vaktmesteroppgaver i en etasje i en oppgang hver uke ut ifra behov, med plikt for de enkelte seksjoner å delta. Ved utleie av leilighet skal det kontraktfestes med leietaker at hen plikter å utføre ukesoppgaven som tildeles.

§ 10

Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret.

§ 11

Overtredelser av husordensreglene

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

§ 12

Styrets adgang til besiktigelse

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET SANDAKERVEIEN 10 B

Organisasjonsnummer: 982202388
Møtet ble avholdt 12. mars kl. 18:00, Hønse-Lovisas hus, Sandakerveien 2.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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 vår rådgiver i OBOS, Lisa Bruun-Olsen, er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Lisa Bruun-Olsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Astrid Villa og Ingrid Blegen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Honorar for styreleders arbeid som byggherre på kr. 50 000,-

Styret støtter forslaget på et honorar på kr. 50 000,- . Prosjektet ble 3 måneder forsinket og ble mye mer omfattende. Styreleder har tapt inntekter på mye arbeid dagtid og fjerne innbruddstyver i kjelleren på nattestid da dørene ikke ble sikret.

Styrets innstilling
Styreleder betales kr. 50 000,- for oppdraget som byggherre.

Forslag til vedtak:
Styreleder betales kr. 50 000,- for oppdraget som byggherre

✓ **Vedtatt.**

8. Avklaring av fordeling av felleskostnader i henhold til vedtektene § 6-1

Fremmet av: Jan Torstein Fjellheim

Bakgrunnen for henvendelsen er at vedtektenes § 6-1 fastslår at felleskostnader skal fordeles etter sameiebrøk, med mindre annet følger av vedtektene. Per i dag har vi imidlertid ikke tilstrekkelig informasjon til å vurdere hvordan felleskostnadene faktisk fordeles mellom seksjonene i praksis.

For å sikre åpenhet, etterprøvbarhet og tillit til sameiets økonomiske forvaltning, bes det derfor om at generalforsamlingen behandler en sak som gjelder:

1. Styret bes redegjøre for hvordan felleskostnader i dag fordeles mellom seksjonene, herunder:

· Hvilken fordelingsnøkkel som benyttes

· Hvilket grunnlag fordelingsnøkkelen bygger på

2. Styret bes utarbeide og gjøre tilgjengelig for alle seksjonseiere, en oversikt som viser:

· Sameiebrøk per seksjon

· Beregnet felleskostnad per seksjon

3. Dersom det avdekkes at dagens praksis ikke er i samsvar med vedtektenes § 6-1, bes styret fremme forslag til korrigerende tiltak for generalforsamlingen.

Begrunnelse

Forslaget fremmes for å sikre åpenhet, korrekt etterlevelse av vedtektene og likebehandling av seksjonseierne.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
1. Styret bes redegjøre for hvordan felleskostnader i dag fordeles mellom seksjonene, herunder: • Hvilken fordelingsnøkkel som benyttes • Hvilket grunnlag fordelingsnøkkelen bygger på 2. Styret bes utarbeide og gjøre tilgjengelig for alle seksjonseiere, en oversikt som viser: • Sameiebrøk per seksjon • Beregnet felleskostnad per seksjon 3. Dersom det avdekkes at dagens praksis ikke er i samsvar med vedtektenes § 6-1, bes styret fremme forslag til korrigerende tiltak for generalforsamlingen.

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Eierbrøken og oversikt over felleskostnader per seksjon publiseres for eierne på Vibbo.

Forslaget ble vedtatt

9. Salg av vaktmesterleiligheten/tjenesteleilighet

Fremmet av: Jan Torstein Fjellheim

Sameiet eier i dag en vaktmesterleilighet/tjenesteleilighet som benyttes til utleie. Leiligheten bidrar ikke til betaling av felleskostnader, og sameiet bærer kostnader og risiko knyttet til eierskap, finansiering og vedlikehold. Videre har vi i sameiet betydelig fellesgjeld med relativt høye renteutgifter.

Eventuell gevinstbeskatning ved salg skjer på sameiets hånd, og skatten er en engangseffekt som må vurderes opp mot varige økonomiske konsekvenser.

Generalforsamlingen bes derfor om å vedta følgende:

Forslag til vedtak:

1. Sameiets vaktmesterleilighet selges til markedspris.

2. Styret gis fullmakt til å:

· Engasjere eiendomsmegler

· Fastsette endelig salgspris innenfor markedsmessige rammer

· Gjennomføre salget på vegne av sameiet

3. Netto salgs overskudd, etter innfrielse av lån, salgskostnader og skatt på gevinst, disponeres av sameiet og benyttes til reduksjon av fellesgjeld og/eller annen styrking av sameiets økonomi, i henhold til generalforsamlingens beslutning.

4. Etter gjennomført salg skal leiligheten inngå som ordinær seksjon og bidra til betaling av felleskostnader på linje med øvrige seksjoner.

5. Utrede muligheten for å refinansiere resterende lån, herunder hente inn tilbud fra alternative långivere med mål om å oppnå bedre betingelser enn i dag.

Begrunnelse:

Ved dagens situasjon gir utleie av vaktmesterleiligheten negativ økonomisk avkastning, (vi betaler for å leie den ut) samtidig som sameiet bærer full risiko og kostnader. Et salg vil redusere fellesgjeld og

renteutgifter, overføre vedlikeholds- og eieransvar til ny eier, og gi sameiet en ny bidragsyter

til felleskostnader (ca. kr 5 250 per måned). Selv om det betales skatt ved salg vurderes den samlede og langsiktige økonomiske effekten som positiv for sameiet. Se vedlegg - salg vs behold/utleie.

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt. 6 stemmer for og 10 stemmer imot forslaget.

10. Sekundært forslag til vedtak – utredning av salg

Fremmet av: Jan Torstein Fjellheim

Dersom forslag om salg av vaktmesterleiligheten ikke oppnår tilstrekkelig flertall, vedtar

generalforsamlingen følgende:

1. Styret pålegges å gjennomføre en fullstendig økonomisk og skattemessig utredning av salg av tjeneste leilighet/vaktmester leilighet.

2. Utredningen skal minst omfatte:

· Forventet markedsverdi

· Beregning av skattepliktig gevinst og skatt

· Effekt på fellesgjeld og renteutgifter

· Konsekvens for felleskostnader, herunder at leiligheten ved salg blir ordinær seksjon

· Sammenligning av langsiktig nettoeffekt ved salg versus fortsatt utleie

3. Utredningen legges frem for beslutning på neste ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

Forslag til vedtak:
1. Styret pålegges å gjennomføre en fullstendig økonomisk og skattemessig utredning av salg av tjeneste leilighet/vaktmester leilighet. 2. Utredningen skal minst omfatte: • Forventet markedsverdi • Beregning av skattepliktig gevinst og skatt • Effekt på fellesgjeld og renteutgifter • Konsekvens for felleskostnader, herunder at leiligheten ved salg blir ordinær seksjon • Sammenligning av langsiktig nettoeffekt ved salg versus fortsatt utleie 3. Utredningen legges frem for beslutning på neste ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

Vedtatt. En tredjepart gjennomfører en økonomisk utredning av alternativene.

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ingrid Blegen
Astrid Villa

Jan Torstein Fjellheim velger å trekke seg.

Følgende stilte til valg:
Ingrid Blegen
Jan Torstein Fjellheim
Astrid Villa

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ammar Abbas
Brage Heide

Følgende stilte til valg:
Ammar Abbas
Brage Heide

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Mathias Bergheim
Anette Pedersen

Følgende stilte til valg:
Mathias Bergheim
Anette Pedersen

Document ID 09222115557572558934 Signert LB, AV, IB



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

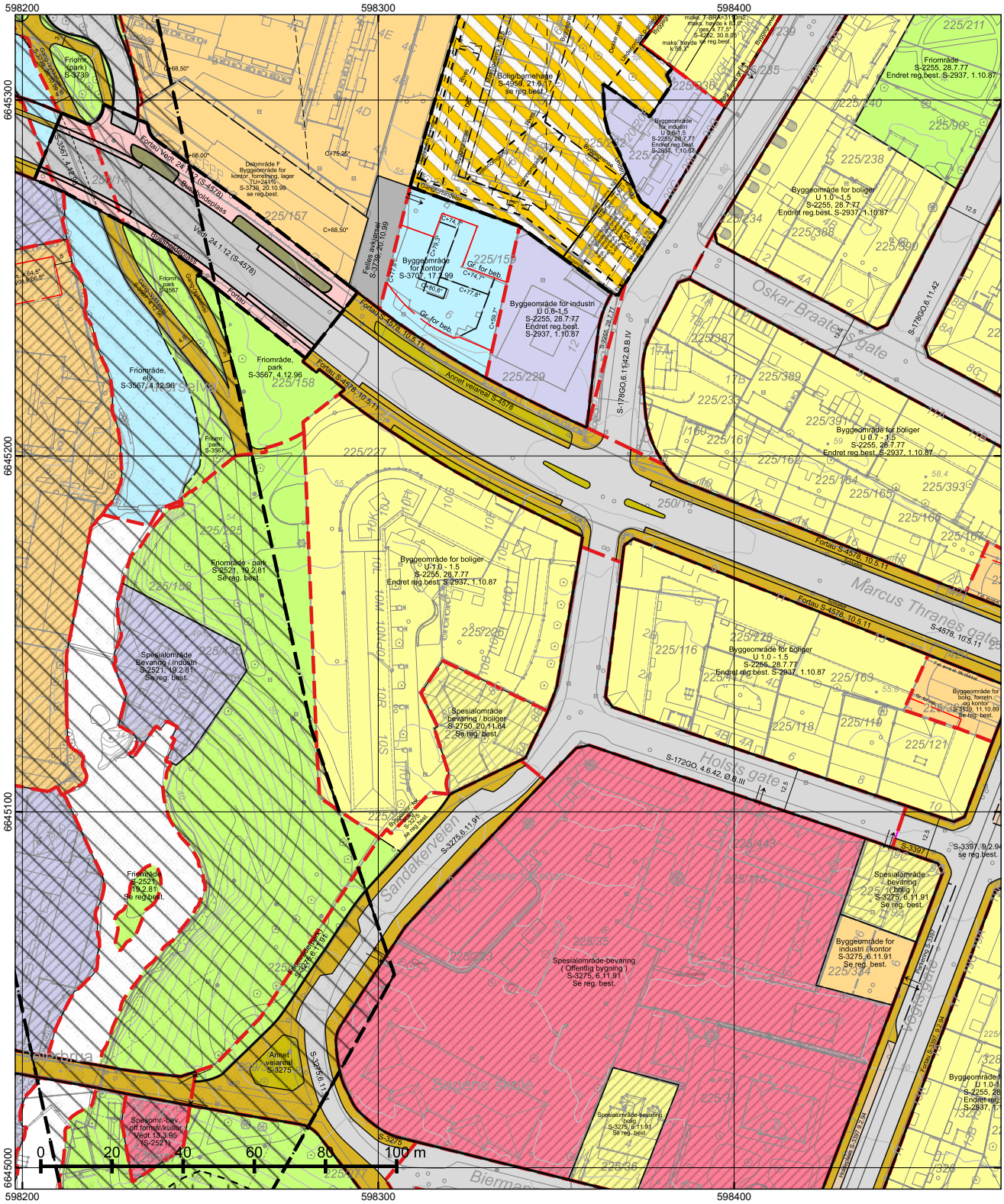
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161730/ 86538091
Adresse: Sandakerveien 10
Gnr/Bnr: 225/226

Deres ref.:
Kommentar:

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: 17.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 161730/ 86538091

Adresse: Sandakerveien 10

Gnr/Bnr: 225/226

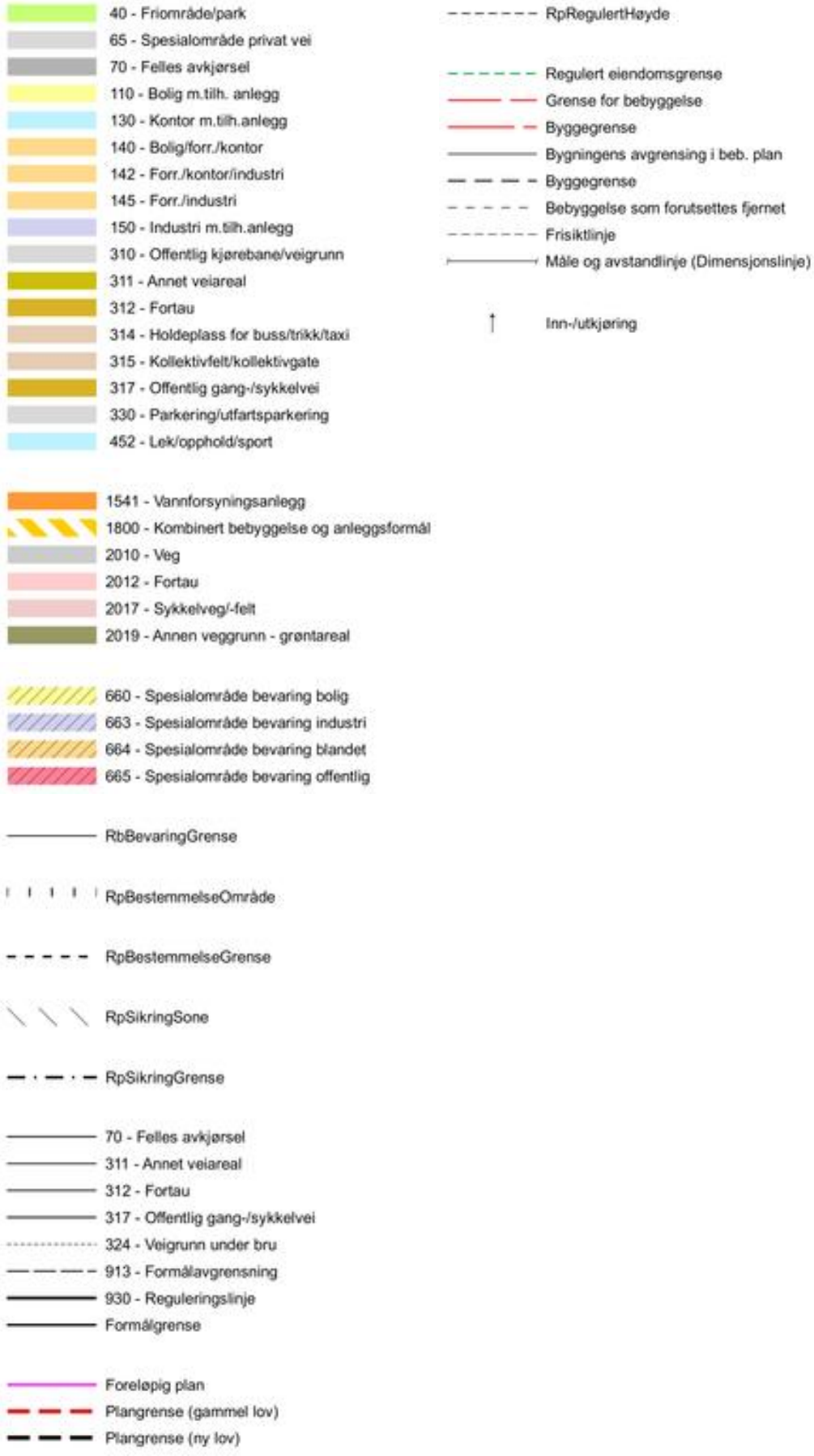
Deres ref.:

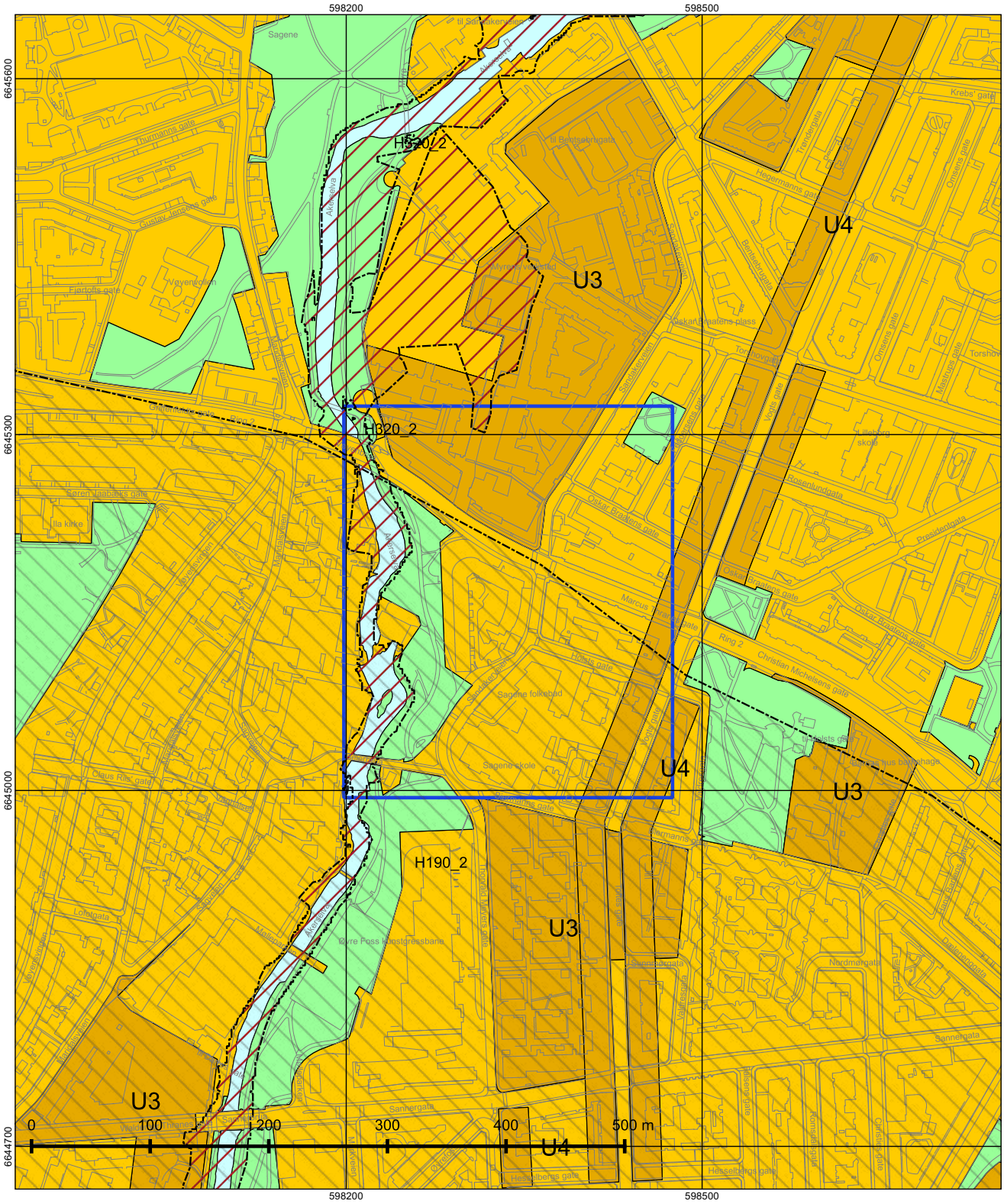
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161730/86538091
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



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.

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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

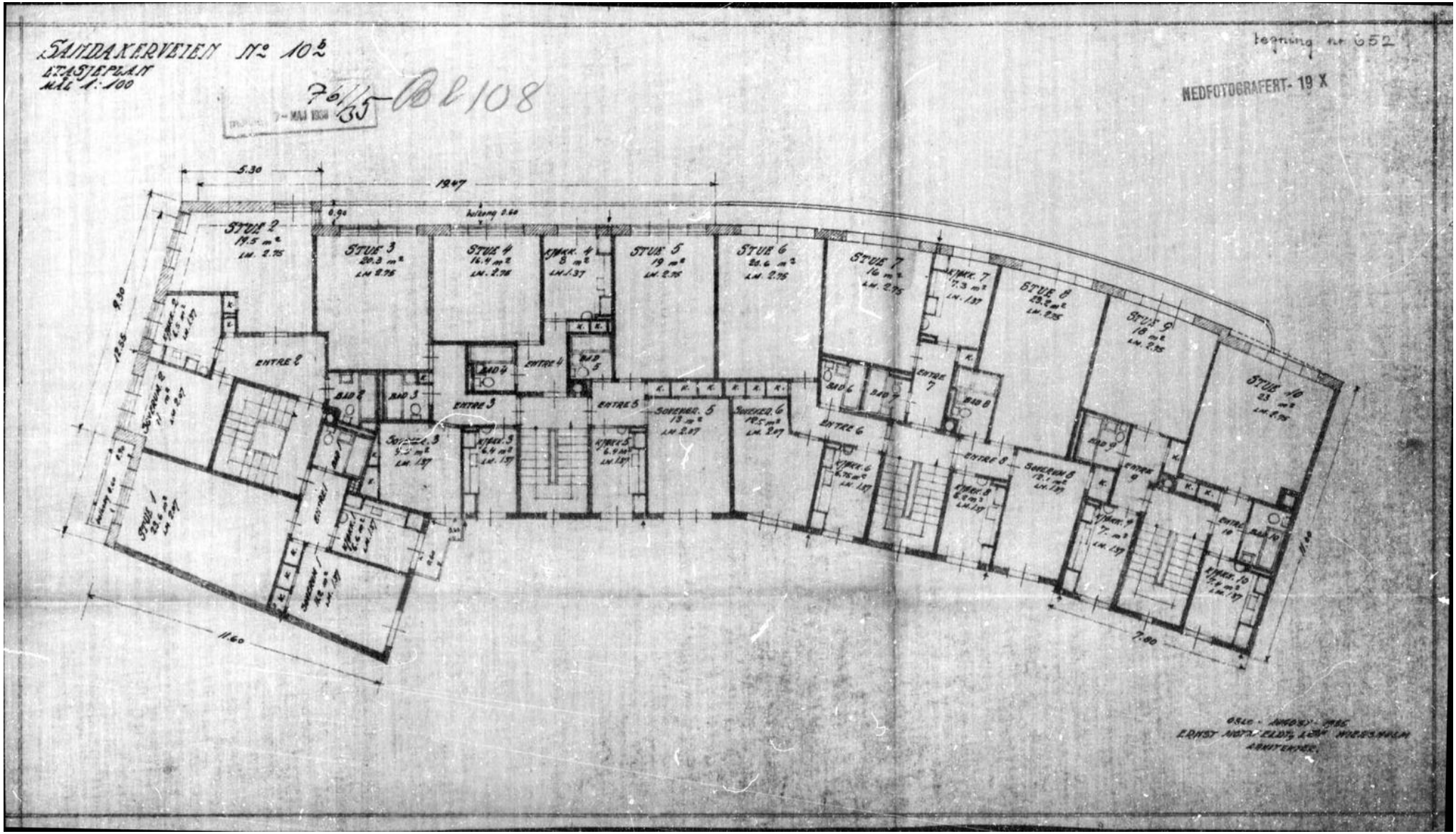
Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823


SANDAKERVEIEN Nº 10b
ETASJEPLAN
MÅL 1:100
tegning nr 652
MEDFOTOGRAFERT 19 X
5.30
19.47
STUE 2
STUE 3
STUE 4
STUE 5
STUE 6
STUE 7
STUE 8
STUE 9
STUE 10
ENTRE 2
ENTRE 3
ENTRE 4
ENTRE 5
ENTRE 6
ENTRE 7
ENTRE 8
ENTRE 9
ENTRE 10
BAD 2
BAD 3
BAD 4
BAD 5
BAD 6
BAD 7
BAD 8
BAD 9
BAD 10
SOVEROM 5
SOVEROM 6
SOVEROM 8
11.60
7.90
OSLO - MARS - 1935
ERNST NOTH FELDT LUND HOEGSTAD
ARKITEKTER.

ANMELDELSE. N.D. BYGNINGSCHEFEN Bl. Pl. 761/35 OSLO

8 cl. tegninger.

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 10 B Sandakerveien

Innlevert 7. mai 1935. Attestert RIKSARKITEKTEN 067876 28 OKT. 1937

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter 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 8. mai 1935.

Sandakerveien 10B

Opmålingschefen jr. nr. 9 MAJ 1935

Sendes hr. reguleringssjefen

Anmeldte bebyggelse ligger på Nr. 8 og 10 Sandakerveien hvis grenser på Bl I er bekjent. Med henvisning til gul og rød farve, Nr. 8 Sandakerveien er grønt belagt. Ny vertfaretilmuring (Nr.) er ikke begjært oftalt. For Nr. 10 Sandakerveien både reforgaue av nybygning til Hercules Thranes gt., oftalt kr. 1020.25.

Oslo opmålingsvesen 10/5 - 1935

Mikkelsen

E. Pedersen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Brødr. Amundsens Rørleggerbedrift AS
Trondheimsveien 170
0570 OSLO

Dato: 02.05.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201203782-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: John Philip Santillan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 10C	Eiendom:	225/226
Tiltakshaver:	Sameiet Sandakerveien 10 B v/ OBOS	Adresse:	Pb 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Brødr. Amundsens Rørleggerbedrift AS	Adresse:	Trondheimsveien 170, 0570 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SANDAKERVEIEN 10 C

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 30.04.2012.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.05.2012 av:

John Philip Santillan - Saksbehandler
Pål Granberg - Enhetsleder

Vedlegg Orientering om klageadgang

Kopi til

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

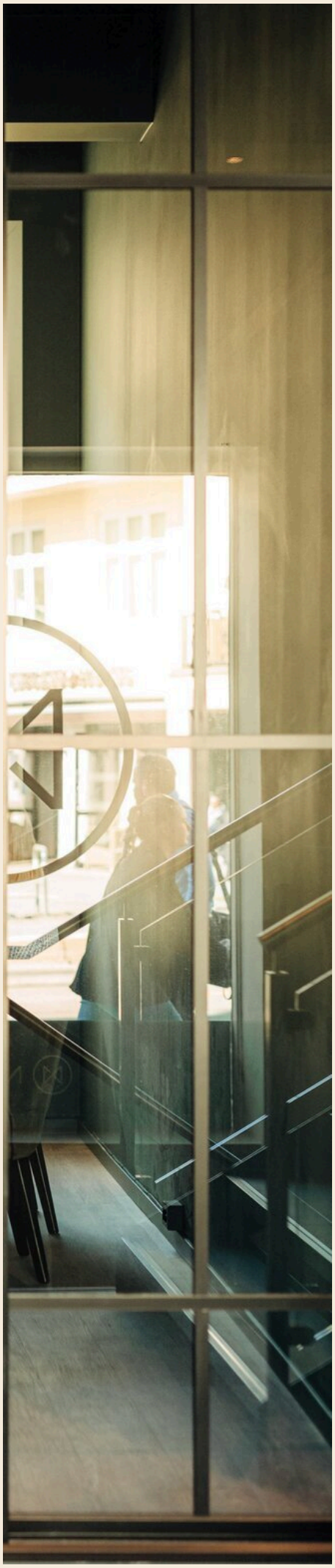
Sameiet Sandakerveien 10 B v/ OBOS, Pb 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO, sandakerveien@yahoo.no

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0421/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sandakerveien 10D 0473 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 226, snr 14 (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: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kristoffer Mjåtveit

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
k.mjaatveit@nordvikbolig.no
976 41 966



Didrik Rotbakken Gundersen

Eiendomsmegler
Nordvik St. Hanshaugen
d.gundersen@nordvikbolig.no
902 59 487

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