

Borger Withs gate 10A



Velkommen til

Borger Withs gate 10A



Salgsoppgaven produsert 30. mai 2025

Sandaker/Torshov

Rålekker og gjennomgående 4-roms endeleilighet m/balkong mot gårdsrom. Walk-in-closet. Fiskebensparkett & peis

Prisantydning	6 450 000,-
Fellesgjeld	278 880,-
Omkostninger	5 263,-
Totalpris	6 734 143,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 970,-
BRA-i	75 kvm
Totalt BRA	86 kvm
Soverom	3

Etasje	1
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1953
Megler	Bjørnar Hagerup Nilssen
Telefon	466 61 850
E-post	b.nilssen@nordvikbolig.no


CAPRI





Kort fortalt

Velkommen til Borger Withs gate 10A - Nordvik v/Bjørnar H. Nilssen har gleden av å presentere denne fantastiske boligen! Her får du en rålekker endeleilighet med gjennomgående og innholdsrik planløsning bestående av blant annet 3 soverom og walk-in-garderobe. Videre kan leiligheten friste med store vindusflater og en hyggelig balkong vendt mot gårdsrom. Leiligheten har en sosial og åpen stue-/kjøkkenløsning med peis og delikate farge- og materialvalg. I 2019/20 fikk leiligheten et omfattende løft med blant annet ny fiksebensparkett, nytt bad og oppgradert kjøkken.

- 4-roms endeleilighet med kveldssol
- Nordvest-vendt veranda på 4 kvm
- A-konto varmtvann inkl.
- Baderomsrenovering og rørfornying 2019
- Rolig, men sentrumsnær beliggenhet
- Kort vei til "alt"
- Trikk, buss, T-bane & tog

Arealer og innhold

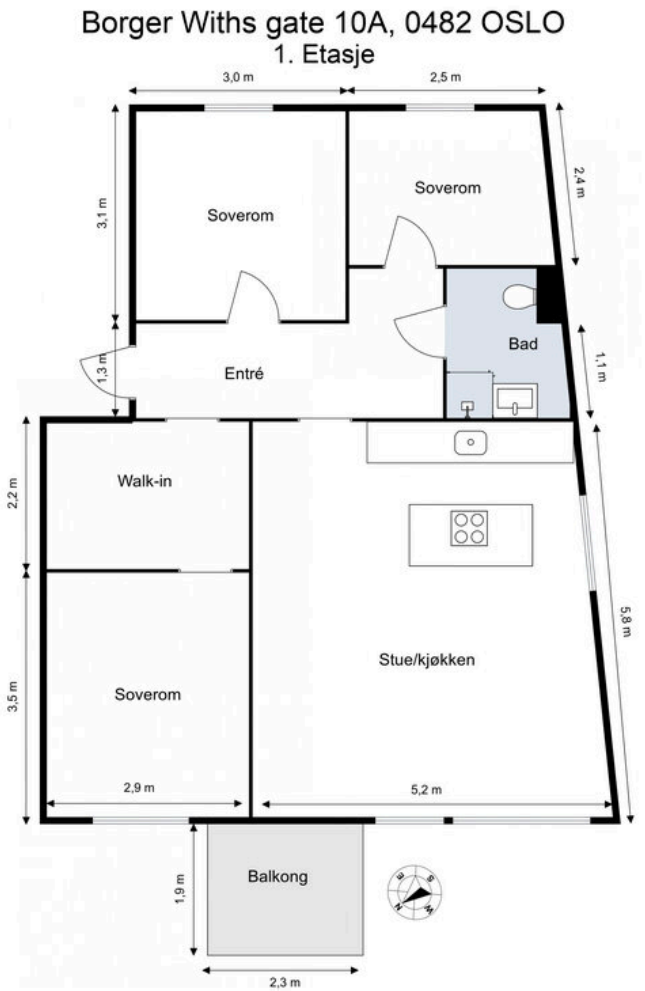
BRA-i:	75 kvm
BRA-e:	11 kvm
Totalt BRA:	86 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Entré, 3 soverom, walk-in-closet, bad/vaskerom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 4 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. 2 kjellerboder.
Total BRA: 5 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 6 kvm.

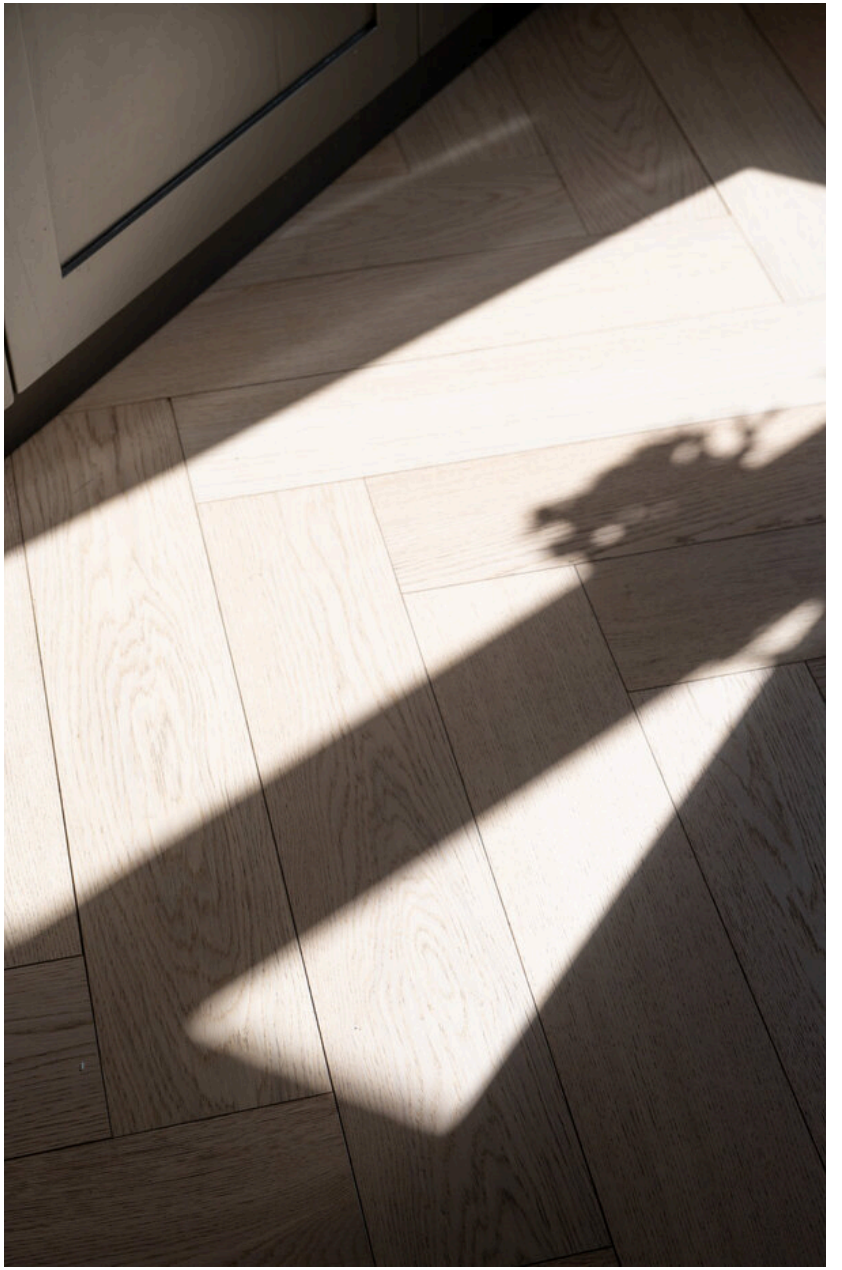


Forklaring av bilde/rommet


CAPRI














OSLO






CAPRI




















Eric Hill
Tassen
på tivoli









Informasjon

Borger Withs gate 10A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0111/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selgere
Sindre Magnussen Flo
Tina Magnussen Flo

Kjøpesum og omkostninger
6 450 000,- (Prisantydning)
278 880,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 728 880,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
1 555,- (Eierskiftegebyr kjøper)
3 708,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
5 263,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
14 563,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 734 143,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 743 443,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1953

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 75 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 86 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Entré, 3 soverom, walk-in-closet, bad/vaskerom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 4 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. 2 kjellerboder.
Total BRA: 5 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 6 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 aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Gjennomgående leilighet bestående av entré, bad, 3 soverom, walk-in-closet og stue med åpen kjøkkenløsning.

Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvflate på ca. 15 m^2 og 2 stk. kjellerboder på henholdsvis ca. 3 m^2 og ca. 2 m^2.

Standard

Entré - Velkommen inn!
Allerede i det du trår inn døren, møtes du av en lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det gode oppbevaringsmuligheter og plass til å innrede med entrémøbler. De lyse veggene og fiskebensparketten setter tonen for resten av hjemmet – stilrent og delikat. Fra entréen er det tilgang til en walk-in-garderobe, som gir fantastiske oppbevaringsmuligheter. I tillegg disponerer du tre eksterne boder!

Stue
Stuen er hjemmets hjerte – et lyst og luftig rom med en behagelig atmosfære som inviterer til både avslapning og hyggelige sammenkomster. Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken skaper en sosial romløsning. Her er det rikelig med plass til sofagruppe, spisebord og TV. Hyggelig peis og en lys fargepalett gir rommet et helhetlig uttrykk. Den samme fiskebensparketten går igjen i rommet, og de store vindusflatene sørger for gode lysforhold med kveldssol.

Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt balkong som vender mot gårdsrom. Balkongen er 4 kvm og har plass til utemøbler og grill.

Kjøkken
Tidløst og moderne kjøkken, med profilerte fronter, og laminat benkeplate med nedfelt kum. Det er integrert fryseskap, kjøleskap, oppvaskmaskin, mikro, stekeovn og platetopp med integrert ventilator. Kjøkkenet har svært praktisk utforming med kjøkkenøy og god plass til matlaging og oppbevaring. I 2020 fikk kjøkkenet et omfattende løft med nytt høyskap, kjøleskap og kombiskap, og utvidet kjøkkenøy med ny platetopp med ventilator. Stekeovnen ble flyttet til høyskapet og kjøkkenet fikk nye fronter, fliser og benkeplate.

Bad
Romslig og tidløst bad som ble totalrenovert i 2019 i regi av aksjelaget. Fliser på vegger og gulv, samt elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant med innredning, dusjhjørne med svingbare dører og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

Soverom
Leiligheten kan skilte med tre soverom som gir stor fleksibilitet – enten du trenger

barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommene er lyse og lettmøblerte, og gir deg muligheten til å sette ditt eget preg. Hovedsoverommet har tilgang til walk-in-garderoben. Rommene har en lys trestavs-parkett som ble slipt og oljet i 2020.

Parkering

Selskapet disponerer 4 parkeringsplasser som befinner seg på selskapets fellesarealer. Styret kan kun leie ut parkeringsplasser til aksjeeiere. Leierett kan av begge parter sies opp med 1 måneds varsel. Den enkelte parkeringsleier kan ikke overlate bruken av parkeringsplassen til andre.

Modernisering og påkostninger

Lagt nytt fiskekeinsparkett (Meister - Plain Oak Harmonious 8817) i gang, walk-in garderobe og stue/kjøkken - lagt av Laskowski Bygg vinteren 2020.

Slipt og oljet gulv på resterende rom - utført av Ekko parkettsliperi vinteren 2020.

Lage åpning fra bodrom inn til soverom - egeninnsats vinteren 2020.

Sette opp walk-in, sparkle og male soverom og walk-in garderobe - utført av Carpcon AS vinteren 2020.

Tettet igjen døråpning mellom stue og soverom - egeninnsats vinteren 2020.

Bytte av panelovner - egeninnsats vinteren 2020.

Sette inn høyskap på enden av kjøkken, utvide kjøkkenøy med platetopp med ventilator, bytte kjøleskap, sette inn kombiskap, flytte stekeovn inn i høyskap, ny benkeplate, nye fliser, bytte av kjøkkenfronter - egeninnsats vinteren 2020.

Maling resterende rom - egeninnsats vinteren 2020/2021.

Lagt terrassefliser fra IKEA på balkonggulv - egeninnsats våren 2021.

Bytte av oppvaskmaskin (gammel sluttet å fungere) - utført av Oslo Rør og Varme AS våren 2024.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderomsentreprenøren As / Obos i 2019 pusset opp bad i alle leiligheter i regi av borettslaget.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt sluk, Baderomsentreprenøren As / Obos i 2019.

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: Ble renovert utbedret i regi av sandakerkomplekset AS I 2018.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikergruppen AS. Skiftet ut sikringsskap i 2015/2016, mindre arbeid på Elanlegg under oppussingen av badet i 2019.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Vi hadde el-tilsyn av Elvia den 7/12/2022.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet oppvaskmaskin av Oslo Rør og varme AS februar 2024. Koblet på sluk da vi byttet benkeplate i 2020 (egen innsats).

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget har det våren 2025 blitt malt vinduskarmer og balkongdør, kjellerdør og inngangsdør. Det ble også lagt ny asfalt i bakgården høsten 2024.

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? Oppgitt i tidligere salgsoppgave fra kjøp i 2020.

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:

Boliggård bygget i 1953. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med murverk og utfyllende bindinsverk av tre, utvendig pusset og malt.
Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2. Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Det ble

utført el-kontroll på anlegget i 2022, der saken er er avsluttet.

Kjøkken > 1. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk:
Vurdering av avvik:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.
Konsekvens/tiltak:
Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Utvendig > Vinduer:
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.
Konsekvens/tiltak:
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Dører:
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Det er vanskelig å si når strakstiltak vil være nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.
Konsekvens/tiltak:
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Vurdering av avvik:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Våtrom > 1. etasje > bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Tilstandsgrad 2 settes av hensyn til at det ikke foreligger dokumentasjon på utført arbeid på tettesjikt. Det er synlig membran i sluk og ved terskel, noe som tyder på at det er gjort forskriftsmessig.
Konsekvens/tiltak:
Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak nødvendig. Innhent dokumentasjon om mulig.

Våtrom > 1. etasje > bad/vaskerom > Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
Rommet har kun naturlig ventilasjon. NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget
Konsekvens/tiltak:
Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

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

Våtrom > 1. etasje > bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen: Integrert kjøleskap, integrert vaskemaskin, integrert komfyr, integrert kombiovn, stekeplate med ventilator (kullfilter).

Varmluftsfunksjon på stekeovn har sluttet å fungere.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Smartlamper over spisestuebord og sofabord.
- Gardiner stue, soverom og barnerom.
- Bilder, mosebilder og speil på vegg medfølger ikke.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
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 varmes opp via elektrisk oppvarming og vedfyrt ovn.

Felles varmtvann.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7152,6 kWh, og har fyrt rundt i underkant av 10 sekker a 14kg. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 970,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto varmtvann, kabel-TV/internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, nedbetaling av fellesgjeld, felles renhold, vaktmesteravtale, andre driftskostnader, m.m.

Herav:
- Bredbåndsavgift: kr 329,-
- à konto varmtvann: kr 250,-
- Renter og avdrag: kr 2 000,-
- Kabel-TV-avgift: kr 469,-
- Felleskostnader: kr 1 922,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 550 370,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 201 481,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

T-WE fra Telenor betales gjennom felleskostnadene.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Selskapets eiendom Borger Withs Gate 10A/B og 12 har gårdsnr. 224 og bruksnr. 077. Selskapets eiendom Nils Huusgate 9a/9b har gårdsnr. 224 og bruksnr. 277.

Selskapet eier selv tomtene som de to byggene er oppført på.

Trappevask er i henhold til kontrakt utført av Oslo Renholdskompani ACM.

Snørydding er i henhold til kontrakt utført av Vaktmesterkompaniet AS.

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn det som gir borett til en bestemt bolig.

Vedlikeholdshistorikk:
2020: Installert målere for avlesing av varmtvann, Lagt inn felles fibernett.
2019: Komplett baderoms- og rørfornying med rør i rør system. Felles varmtvann lagt inn i forbindelse med nye bad.
2017: Rehabilitert skorsteiner, Rørfornying av bunnledning (Strømpefornying av bunn og uttrekksledninger), installert trådløserøykvarslere.
2012: Byttet lysarmaturer i oppganger

2011: Malt oppganger
2008: Enkelte vinduer skiftet (frivilig bytte for beboere), utvendig maling av vinduer,
2006: Nye tak (BW før 2006, NH 2006-2007)
2005: Utvendig Etterisolering (begge bygg, en gang før 2006)

Styreleder opplyser om følgende pr. 27.05.2025:
Pågående utvendig maling av vinduer, ellers ingen prosjekter planlagt.

Ikke planlagt nye låneopptak.

Ikke planlagt økte fellesutgifter.

Parkeringsplassene leies ut etter søknad for ett år av gangen. 3 av plassene fordeles basert på ansiennitet og den 4. ved loddtrekning blant de resterende søkerne.

Årsmøtet 2025 avholdes i midten av juni. Innkalling er ikke sendt ut.

Forretningsfører

OBF

Forkjøpsrett

Aksjeselskapets medlemmer har ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. 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 278 880,- pr. 22.05.2025

Boligaksjeselskapet er ikke medlem av en sikringsordning
Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld i aksjelaget (IN-ordning).

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16369457148, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.05.2025: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79
Saldo per 22.05.2025: kr 11 712 997,-
Andel av saldo: kr 278 881,-
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2044)

Fellesformue

Kr 22 370,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultatet for 2023 viste ett overskudd på kroner 626 032,-.
Budsjettet for 2024 viser et underskudd på kroner 368 146,-.

Vedtekter og husordensregler

Aksjelagets vedtekter og husordensregler, samt bestemmelser vedr fremleie er vedlagt.

Overfor sameiets kreditorer hefter den enkelte seksjonseier for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjons inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Beboere tegner seg opp en uke i året i sommerhalvåret for gressklipping og vedlikehold av fellesarealene ute (luking av bedd etc.).

Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter skriftlig søknad til styret. Dyrehold må ikke være til ulempe for andre beboere. Se husordensreglenes bestemmelser pkt 3 for ytterligere informasjon.

Aksjeselskapets forsikring

Protector Forsikring
Polisenr. 1773048-2.1

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 775 kvm (Eiertomt)

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

Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Meget populær og attraktiv beliggenhet på Sandaker/Torshov med kort vei til en rekke fasiliteter. Stille og rolig beliggenhet med småbarnsfamilier, barnehager – og en av Oslos koseligste kafeer, Åpent Bakeri, rett utenfor kjøkkenvinduet! Her er det kafé på dagtid, og om kvelden blir stedet gjort om til restaurant hvor man får det som av mange er ansett som byens beste pizza.

Her kan du jogge ned til sentrum og bade på Sørenga, eller jogge opp til Nydalen og rundt Maridalsvannet.

Flere matbutikker i umiddelbar nærhet. KIWI Sandakerveien, REMA 1000 Sandakerveien og Joker Grefsenveien(åpen alle dager til 24:00!). I nærområdet finner man og Sandaker-senteret med blant annet Coop Mega, Vinmonopolet, Vitus Apotek, ARK Bokhandel og Deichmanske Bibliotek. Det er kort vei opp til

Storo Storsenter, som med sine over 130 butikker og spisesteder er Oslos største kjøpesenter. Like i nærheten ligger nyetablerte Odeon Kino med 14 saler og IMAX-skjermer, samt komfortstoler for optimal kinoopplevelse!

En liten spasertur fra leiligheten befinner det seg en rekke hyggelige kaffebarer, restauranter, kaféer og kulturtilbud, med blant annet populære Soria Moria (konserter, bar/restaurant og teater) og Det Andre Teateret (improvisasjonsteater). Et populært tilskudd på Torshov er restauranten "Grisen". Denne har flott uteservering på sommerstid.

Handelshøyskolen BI i Nydalen ligger ikke langt unna og her kan man velge om man vil spasere i hyggelige omgivelser langs Akerselva eller ta korteste vei opp langs Sandakerveien. Nydalen Bryggeri og Spiseri ble i 2013 kåret til Oslos beste Gastropub.

Treningssentre i området: Fitness Express i Sandakerveien, Sats Storo og Sats Nydalen, Fitness24seven ved Storokrysset, Athletica Nydalen (på BI), Fresh Fitness Storo og EVO Nydalen.

I tillegg flere parker i området. Torshovparken og Torshovdalen ligger nærmest. Idylliske Akerselva renner noen steinkast unna. Her kan man på gang og sykkelstier spasere ned til Oslo sentrum eller følge elva oppover til marka med alle sine muligheter, sommer som vinter. Går man oppover langs Akerselva, kommer man til hyggelige badeplasser som Nydalsdammen eller lenger opp til Frysja med store flotte grøntområder og bademuligheter. Det er også kort vei til marka med hyggelige turområder som f.eks. Grefsenkollen.

Svært godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet (trikk 11,12 og 13). Her kan man ta trikk enten ned til sentrum eller helt opp til Grefsen/Kjelsås. 30-bussen stanser i Sandakerveien. Ellers er det kort vei til Storokrysset som virkelig er et kollektivt knutepunkt med T-banestasjon, trikk- og busstopp,samt taxiholdeplass. Lett å komme seg rundt til hele byen. I tillegg kommer du raskt opp til Gardemoen ved å ta flybussen fra Storokrysset.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger arkivkort med datering for ferdigattest for eiendommen datert 05.12.1958.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av våtrom og innvendige rør datert 11.03.2020.

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

Det foreligger byggemelding for nye balkonger med isolering og pussbehandling av fasader. Saken er henlagt uten ferdigattest, datert 25.04.1995.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet har blitt flyttet ut i stue og det er etablert et ekstra soverom. Det er satt opp vegg i soverom for å lage walk-in -garderobe.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelsene S-2255, og andre sikringssoner, vannforsyningsanlegg iht. reguleringsbestemmelsene s-5142. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående plansaker i området:
Saksnr: 202214970. Saken gjelder Hans Nielsen Hauges gate - Sykkeltilrettelegging - Detaljregulering- oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn.

Saksnr: 202212601. Saken gjelder Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Detaljregulering.

Pågående byggesaker i området:

Amtmann Meinichs gate 19 A og B - Utskifting av vinduer og balkongdører. Saksnummer: 202458083. Tillatelse til tiltak.

Borger Withs gate 15 - Bruksendring av deler av loft til bolig. Saksnummer: 202550595. Rammetillatelse.

Brettevilles gate 31-33, Kyrre Grepps gate 8-14, Hans Nielsen Hauges gate 36-42 og Knud Graahs gate 1-7 - Bytte av eksisterende vann og avløpsrør. Saksnummer: 201804837. Tillatelse til tiltak.

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

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende

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

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger

som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 67 288,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Nordvik Ekstra pakker: M: 5 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 092,-

Samlet skal selger betale kr. 144 282,- 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 2. juni 2025

Ansvarlig megler

Bjørnar Hagerup Nilssen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46661850

Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

Vedlegg

Borger Withs gate 10A

Borger Withs gate 10A

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	3 min 0.2 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	521 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	11 min 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Nydalen videregående skole	960 elever	20 min 1.6 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	6 min 2.4 km

Sport

Haarklous plass	8 min
Muselunden	12 min
Sandaker Treningssenter	3 min
Fresh Fitness Storo	6 min

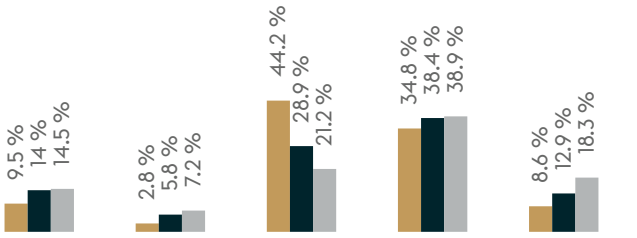
Offentlig transport

Nordpolen skole	Linje 30, 58	3 min 0.2 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Storo	Linje 4, 5	7 min 0.6 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	10 min 0.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.1 km

Barnehager

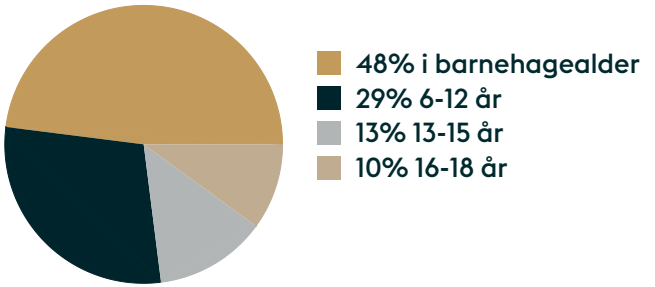
Thor Olsens barnehage 2 (0-5 å...	117 barn	3 min 0.2 km
Ragnas Hage (0-5 år)	126 barn	3 min 0.2 km
Espira Grefsen Stasjon barneha...	151 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Åsen Rode 4	2 015	1 272
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



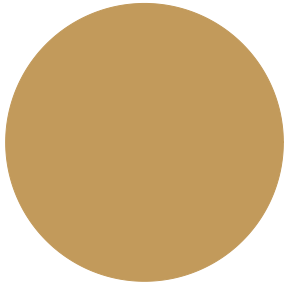
Ladepunkt for el-bil

Joker Sandaker	3 min
Kiwi Torshov	4 min

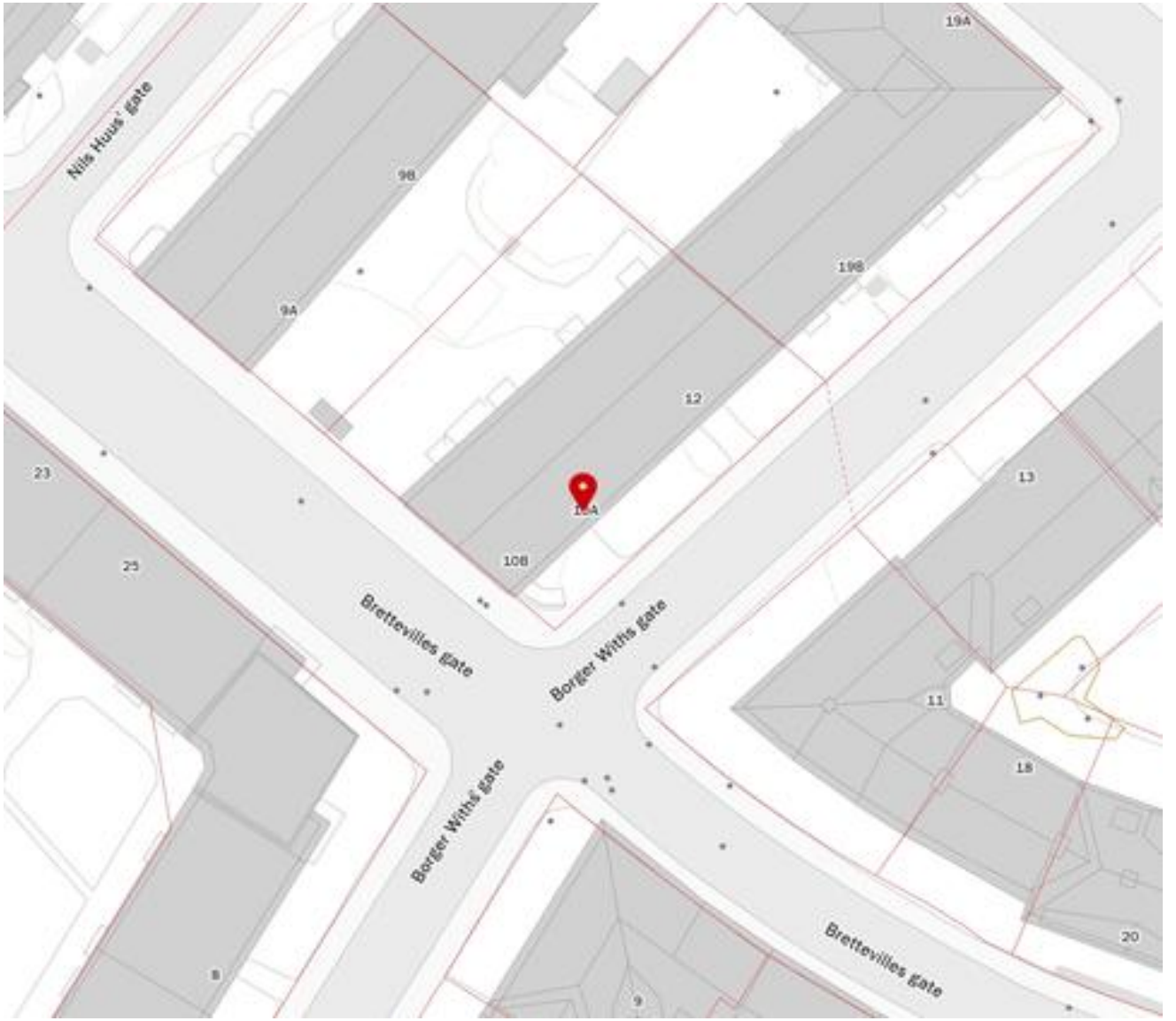
Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Boligmasse



100% blokk



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

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet
Borger Withs gate 10A , 0482 OSLO
OSLO kommune
gnr. 224, bnr. 77
Aksjenummer

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 26.05.2025 **Rapportdato:** 29.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22369-1149 **Referansenummer:** SR9729

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen **Vår ref:**

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

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

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Sigurd Unnestad
Uavhengig Takstingeniør
su@tk1.as
926 98 320

Borger Withs gate 10A , 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 77
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Borger Withs gate 10A , 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 77
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1953. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Opplysninger gitt av eier:

- Lagt nytt gulv i gang, walk-in garderobe og stue/kjøkken - lagt av Laskowski Bygg vinteren 2020

- Slipt og oljet gulv på resterende rom - utført av Ekko parkettsliperi vinteren 2020

- Lage åpning fra bodrom inn til soverom - egeninnsats vinteren 2020

- Sette opp walk-in, sparkle og male soverom og walk-in garderobe - utført av Carpcon AS vinteren 2020

- Tettet igjen døråpning mellom stue og soverom - egeninnsats vinteren 2020

- Bytte av panelovner - egeninnsats vinteren 2020

- Sette inn høyskap på enden av kjøkken, utvide kjøkkenøy med platetopp med ventilator, bytte kjøleskap, sette inn kombiskap, flytte stekeovn inn i høyskap, ny benkeplate, nye fliser, bytte av kjøkkenfronter - egeninnsats vinteren 2020

- Maling resterende rom - egeninnsats vinteren 2020/2021

- Lagt terrassefliser fra IKEA på balkonggulv - egeninnsats våren 2021

- Bytte av oppvaskmaskin (gammel sluttet å fungere) - utført av Oslo Rør og Varme AS våren 2024

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt. God standard på innredning og utstyr.

Aksjeleilighet - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Boliggård bygget i 1953. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med murverk og utfyllende bindinsverk av tre, utvendig pusset og malt. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden målt i stuen til: 2.53 m.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne med svingbare dører.

Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Overskap. Integrert kombinert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og waterguard e.l. Kullfilterventilator innfelt i kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp via elektrisk oppvarming og vedfyrt ovn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Aksjeleilighet

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

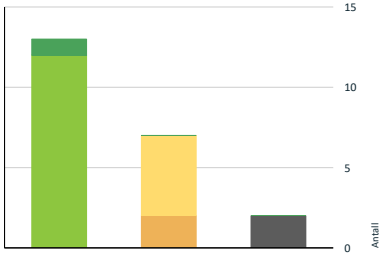
Inngang til hovedsoverom er flyttet inn til walk-in.

Borger Withs gate 10A , 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 77
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET

Byggeår **Kommentar**
1953

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1987.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags glass, prod 1983.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Borger Withs gate 10A , 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 77
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betongkonstruksjoner på ca. 4 m2. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til: 0,92 m.

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

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Boliggård bygget i 1953. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong.
Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med murverk og utfyllende bindinsverk av tre, utvendig pusset og malt.. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden målt i stuen til: 2.53 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann- og feiervesen før bruk.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte Innerdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp via elektrisk oppvarming og vedfyrt ovn.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne med svingbare dører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

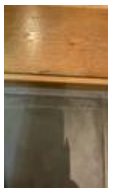
Tilstandsgrad 2 settes av hensyn til at det ikke foreligger dokumentasjon på utført arbeid på tettesjikt. Det er synlig membran i sluk og ved terskel, noe som tyder på at det er gjort forskriftsmessig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig. Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne med svingbare dører. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Borger Withs gate 10A , 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 77
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

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

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

KJØKKEN

1. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Overskap. Integrert kombinert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og waterguard e.l. Kullfilterventilator innfelt i kokeplass.

1. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kullfilterventilator innfelt i kokeplass.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

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

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.



TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

Borger Withs gate 10A , 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 77
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

   Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

   Det ble utført el-kontroll på anlegget i 2022, der saken er er avsluttet.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Borger Withs gate 10A , 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 77
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

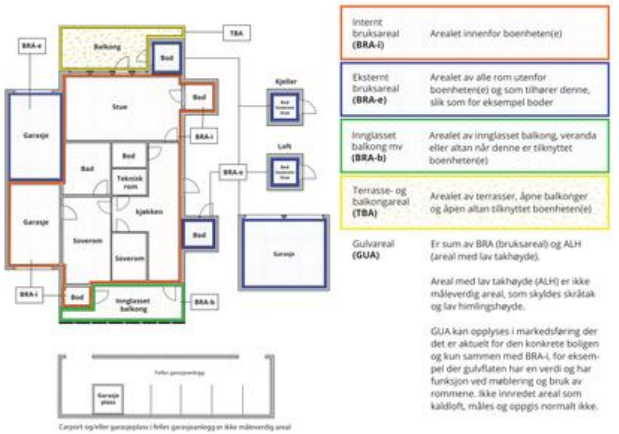
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Borger Withs gate 10A , 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 77
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Aksjeleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		6		6		9	15
1. etasje	75			75	4		75
Kjeller		5		5			5
SUM	**75**	**11**			**4**	**9**	**95**
SUM BRA	**86**						

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesareal:

- En loftsbod med gulvflate på ca. 15 m².
- 2 stk. kjellerboder på henholdsvis ca. 3 m² og ca. 2 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Inngang til hovedsoverom er flyttet inn til walk-in.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se sammendrag og egenerklæring for mer info.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Aksjeleilighet	75	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2025	Sigurd Unnestad	Takstingeniør
	Sindre Magnussen Flo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	77		0	775.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Borger Withs gate 10A, 0482 Oslo

Hjemmelshaver
Sandakerkomplekset AS org. nr: 933413144

Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
933413144		

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector forsikring ASA	1773048-5.1			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	20.05.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	28.05.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	28.05.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	29.05.2025		Fremvist		Nei

Borger Withs gate 10A , 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 77
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2025	
2	30.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Borger Withs gate 10A , 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 77
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Borger Withs gate 10A , 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 77
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SR9729

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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
22. mai 2025

Oppdragsnummer
34-0111/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Borger Withs gate 10A, 0482 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Tina Magnussen Flo, Sindre Magnussen Flo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. november 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1773048-5.1
Forsikret i: Protector forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderomsentreprenøren As / Obos i 2019 pusset opp bad i alle leiligheter i regi av borettslaget

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt sluk, Baderomsentreprenøren As / Obos i 2019

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble renovert utbedret i regi av sandakerkomplekset AS I 2018

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikergruppen AS. Skiftet ut sikringsskap i 2015/2016, mindre arbeid på El-anlegg under oppussingen av badet i 2019.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Vi hadde el-tilsyn av Elvia den 7/12/2022

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet oppvaskmaskin av Oslo Rør og varme AS februar 2024. Koblet på sluk da vi byttet benkeplate i 2020 (egen innsats).

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget har det våren 2025 blitt malt vinduskarmer og balkongdør, kjellerdør og inngangsdør. Det ble også lagt ny asfalt i bakgården høsten 2024.

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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? Oppgitt i tidligere salgsoppgave fra kjøp i 2020

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

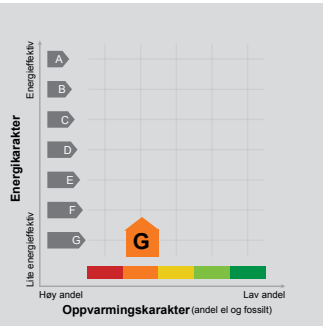
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 34-0111/25

ENERGIATTEST

Adresse	Borger Withs gate 10A
Postnummer	0482
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	77
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80550596
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-124118
Dato	21.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Tiltak utendørs
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Etterisolering av yttervegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Protokoll for ordinær generalforsamling 2024
i Sandakerkomplekset AS org.nr. 933413144

Møtedato:	tirsdag, 7. mai 2024
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Nordpolen Skole
Tilstede fra forretningsfører:	Roy Røisland
Møtet ble åpnet av:	Styreleder

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Roy Røisland v/Norian foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Roy Røisland v/Norian foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Geir Søndeland foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
13 aksjonærer
0 fullmakter
Totalt 13 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

2. Styrets årsrapport for 2023
Styrets årsrapport for 2023 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2023
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Budsjett for 2024
Styret orienterte om budsjettet for 2024. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: 74728994-c652-4279-b2f2-c3e52da567ba

5. Godtgjørelse til styret
Det ble foreslått honorar til styret på kr. 80 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Joar Strømseng	På valg: 2024
Styremedlem	Glenn Roer	På valg: 2024
Styremedlem	Anne Gro Johansen	På valg: 2025
Varamedlem	Lena Langgård	På valg: 2024
Varamedlem	Mona Limi Hansen	På valg: 2025

Valg:
Det skal velges en styreleder, et styremedlem og et varamedlem.

Joar Strømseng stiller til gjenvalg som styreleder for 2 år.
Glenn Roer stiller til gjenvalg som styremedlem for 2 år.
Susanne Weiser stiller som varamedlem for 2 år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Joar Strømseng	På valg: 2026
Styremedlem:	Glenn Roer	På valg: 2026
Styremedlem:	Anne Gro Johansen	På valg: 2025
Varamedlem:	Mona Limi Hansen	På valg: 2025
Varamedlem:	Susanne Weiser	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

7. Innkomne saker

7.1 Oppsigelse avtale med Telenor

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers innstilling:
Avtalen beholdes.

Document ID: 74728994-c652-4279-b2f2-c3e52da567ba

Styrets forslag til vedtak:
Dagens avtale reforhandles og beholdes.

Vedtak: 7 stemmer

Møtet ble avsluttet klokken 18:30. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Roy Røisland	Navn: Geir Søndeland

Document ID: 74728994-c652-4279-b2f2-c3e52da567ba

NORIAN
a part of ECIT

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

SANDAKERKOMPLEKSET AS

TIRSDAG 7. MAI 2024
KL. 18:00

STED:
Nordpolen Skole
Hans Nielsen Hauges gate 1, 0481 OSLO

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

«*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*

Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

ÅRETS MØTE

Styret har besluttet at årsmøtet/generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt. Styret oppfordrer alle beboere til å følge møtereglene, og ber om forståelse for de tiltak som er iverksatt for å følge myndighetenes regler og anbefalinger.

Vel møtt!

Til eiere i Sandakerkomplekset AS

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Møtedato: 07.05.2024
Tidspunkt: 18:00
Sted: Nordpolen Skole. Hans Nielsen Hauges gate 1, 0481 OSLO

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**

   1.1. Valg av møteleder
   Møteleder utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Roy Røisland v/NORIAN som foreslått møteleder.

   1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
   Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Roy Røisland v/NORIAN som foreslått protokollfører.

   Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

   1.3. Registrering av stemmeberettigede
   Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

   1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
   Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. **STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023**
   Styrets årsrapport for 2023 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets årsrapport tas til etterretning.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2023**
   Årsregnskapet for 2023 fulgte i egen sending. Årsregnskapet 2023 er revidert av revisjonsselskapet BDO.

   Styrets forslag til vedtak:
   Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. **BUDSJETT FOR 2024**
   Styrets budsjett for 2024 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets budsjett tas til etterretning.

NORIAN
a part of ECIT

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 80 000,- for den gjennomførte styreperioden.
Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Joar Strømseng	På valg: 2024
Styremedlem	Glenn Roer	På valg: 2024
Styremedlem	Anne Gro Johansen	På valg: 2025
Varamedlem	Lena Langgård	På valg: 2024
Varamedlem	Mona Limi Hansen	På valg: 2025

Kandidater til styreverv:
Det skal velges 1 styreleder, 1 styremedlem og 1 varamedlem.
Lena Langgård valgt som vara i 2023 fratrer da hun flytter fra selskapet,

Styrets innstilling:

Styreleder for 2 år:	Joar Strømseng
Styremedlem for 2 år:	Glenn Roer
Varamedlem for 2 år:	ingen innkomne forslag, kandidater presenteres på møtet.

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Oppsigelse av tv-avtale med Telenor

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
På årsmøtet 2023 ble det fremmet forslag om å si opp avtalen med Telenor om leveranse av TV signaler. Det ble da besluttet at dette skulle tas opp når avtalen utløper i 2024. Saken ble tidligere tatt opp på GF 2022, og det ble da besluttet at avtalen skulle revurderes ved utløp.

Styrets innstilling:
Avtalen beholdes.

Forslag til vedtak:
Dagens avtale reforhandles og beholdes.

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.
- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

NORIAN
a part of ECIT

STYRETS ÅRSRAPPORT 2023
SANDAKERKOMPLEKSET AS
933413144

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Joar Strømseng	På valg 2024
Styremedlem	Glenn Roer	På valg 2024
Styremedlem	Anne Gro Johansen	På valg 2025
Varamedlem	Lena Langgård *(Valgt 2023, flytter ut ila. 2024)*	På valg 2025
Varamedlem	Mona Limi Hansen	På valg 2025

Kontaktinformasjon
Epostadresse: styret@sandakerkomplekset.no

Postadresse: Sandakerkomplekset AS
c/o NORIAN Regnskap AS
Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse
Fakturaadresse epost: faktura.eiendom@norian.no

Fakturadresse post: Sandakerkomplekset AS
C/O NORIAN Regnskap Eiendomsforvaltning
Postboks 299 Alnabru
0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører
Navn: NORIAN Regnskap AS
Telefon: +47 22 91 14 86
Epost: eiendom@norian.no

Revisor
Navn: BDO AS

Forsikring
Forsikringsselskap: Protector Forsikring ASA
Polisenummer: 1773048-2.1

Kommentarer til årsregnskapet for 2023
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Norian.

Det er i 2023 avholdt 5 styremøter og behandlet 11 saker. I tillegg har styret hatt kontakt på telefon ved behov.

Styret har besluttet å bytte forretningsfører.
Ny forretningsfører blir: **Oslo og Omegn Boligforvaltning AS.**
Endringen vil tre i kraft fra 1/7-2024.

Eiendommen:

Selskapets eiendom Borger Withs Gate 10A/B og 12 har gårdsnr. 224 og bruksnr. 077
Selskapets eiendom Nils Huusgate 9a/9b har gårdsnr. 224 og bruksnr. 277
Selskapet eier selv tomtene som de to byggene er oppført på.

Trappevask er i henhold til kontrakt utført av Oslo Renholdskompani ACM.
Snørydding er i henhold til kontrakt utført av Vaktmesterkompaniet AS.

Overdragelser av aksjer:
I løpet av 2023 ble det omsatt 3 leiligheter.

Styret i
Sandakerkomplekset AS

Sandakerkomplekset AS
2023

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter		2 232 390	2 013 380	2 249 280	2 301 437
Andre inntekter		3 340	1 474	496	1 745
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**2 235 730**	**2 014 853**	**2 249 776**	**2 303 183**
Lønn og personalkostnader	2	79 870	79 870	79 870	91 280
Renhold		63 416	64 621	64 200	67 000
Kabel-TV/Bredbånd		371 059	338 948	348 344	399 700
Kommunale avgifter		368 885	301 679	346 300	408 800
Strøm og nettleie		-224 132	198 323	12 500	57 400
Andre driftskostnader	3	31 060	34 311	36 000	27 100
Reparasjon og vedlikehold	3	43 500	-97 948	970 000	980 000
Eksterne tjenester	3	100 793	89 985	82 800	81 700
Serviceavtaler	3	15 403	14 463	15 500	16 100
Forsikringer		76 763	70 700	79 200	81 400
Andre kostnader	3	33 079	31 684	35 450	30 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**959 697**	**1 126 635**	**2 070 164**	**2 241 180**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 276 034**	**888 218**	**179 612**	**62 003**
DRIFTSRESULTAT:		**1 276 034**	**888 218**	**179 612**	**62 003**
Finansinntekter		36 964	10 111	0	0
Finanskostnader		676 965	415 362	539 000	430 149
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-640 001**	**-405 251**	**-539 000**	**-430 149**
ÅRSRESULTAT		**636 032**	**482 967**	**-359 388**	**-368 146**
Resultat		**636 032**	**482 967**	**-359 388**	**-368 146**
Overført annen egenkapital		**626 324**	**482 967**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**626 324**	**482 967**	**0**	**0**

Balanse

Sandakerkomplekset AS

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Fast eiendom	4	2 326 000	2 326 000
Sum varige driftsmidler		**2 326 000**	**2 326 000**
Sum anleggsmidler		**2 326 000**	**2 326 000**
Kundefordringer		35	9 368
Forskuddsbetalte kostnader		350 446	307 608
Sum fordringer		**350 481**	**316 976**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	2 090 113	2 275 501
SUM OMLØPSMIDLER		2 440 594	2 592 476
SUM EIENDELER		**4 766 594**	**4 918 476**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital		105 000	105 000
Sum innskutt egenkapital		**105 000**	**105 000**
Annen opptjent egenkapital		-8 156 795	-8 792 827
Sum opptjent egenkapital		-8 156 795	-8 792 827
SUM EGENKAPITAL	**6**	**-8 051 795**	**-8 687 827**
Obligasjonsinnskudd		745 000	745 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	12 079 410	12 403 815
Sum annen langsiktig gjeld		**12 824 410**	**13 148 815**
Leverandørgjeld		100 557	304 306
Annen kortsiktig gjeld		-106 578	153 183
Sum kortsiktig gjeld		**-6 021**	**457 489**
SUM GJELD		**12 818 389**	**13 606 304**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 766 594**	**4 918 476**

OSLO,
Sandakerkomplekset AS

Joar Strømseng	Ingrid Harboe	Mona Limi Hansen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Disponible midler

Sandakerkomplekset AS

	2023	2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	**2 134 988**	**2 057 891**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	636 032	482 967
Endring langsiktige lån	-324 405	-405 870
B. Årets endring i disponible midler	**311 627**	**77 097**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**2 446 615**	**2 134 988**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	350 481	316 976
Kontanter og Bank	2 090 113	2 275 501
Omløpsmidler	**2 440 594**	**2 592 476**
Kortsiktig gjeld	6 021	-457 489
Disponible midler	**2 446 615**	**2 134 988**

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2023
Fakturerte felleskostnader	968 436
Fakturert renter og avdrag	900 502
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	347 452
Fakturert parkering/garasje	16 000
Andre inntekter	3 340
Sum driftsinntekter	**2 235 730**

Note 2 Lønnskostnader og revisjon

	2023	2022
Styrehonorar/Lønn	70 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870
Sum lønn	**79 870**	**79 870**

Antall årsverk: 0
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Honorar til revisor:

	2023
Revisjonshonorar	**11 073**

Note 3 Diverse spesifikasjoner

Andre driftskostnader

	2023
Sesongarbeider på uteområder	26 669
Andre driftskostnader eiendom	4 391
Sum andre driftskostnader	**31 060**

Reparasjon og vedlikehold

	2023
Rep. og vedlikehold bygning	18 097
Rep. og vedlikehold bygning - Techem Norge	15 403
Egenandel forsikring	10 000
Sum reparasjon og vedlikehold	**43 500**

Eksterne tjenester

	2023
Honorar for revisjon	11 073
Andre konsulenthonorarer	26 623
Forretningsførsel og regnskap	44 940
Ligningsoppgaver	14 438
Annen fremmed tjeneste	3 719
Sum eksterne tjenester	**100 793**

Serviceavtaler

	2023
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	15 403
Sum serviceavtaler	**15 403**

Andre kostnader

	2023
Leie container	19 419
Lisens og systemkostnader	5 205
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	4 338
Bank- og kortgebyrer	3 431
Gebyrer ved purring	236
Annen kostnad	255
Øreavrunding	-58
Tap på fordringer	350
MVA-kostnader fra inkassoselskap	-97
Sum andre kostnader	**33 079**

Note 4 Anleggsmiddel

	Tomten	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	0	2 326 000	2 326 000
Anskaffelseskost 31.12.	0	2 326 000	2 326 000
Balanseført 31.12.	0	2 326 000	2 326 000
Årets avskrivninger	0	0	0
Sum av- og nedskrivninger	**0**	**0**	**0**

Tomteverdien er inkludert i den bokførte verdien av bygningene. Verdien av tomten er 0. Bygningen ikke avskrives som følge av at styret mener tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 5 Drift- og bundne midler

	2023
Driftskonto	521 817
Sparekonto	1 568 296
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**2 090 113**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2023 utgjorde kr. 0,-

Note 6 Negativ Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	105 000	-8 792 827	**-8 687 827**
Årsresultat		636 032	636 032
Saldo 31.12.	**105 000**	**-8 156 795**	**-8 051 795**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.
Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien.
Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Note 7 Langsiktig gjeld

	2023
Opprinnelig lånesum	16 100 000
Restlån per 01.01.	12 403 815
Nedbetalt i år	324 405
Restsaldo per 31.12.	**12 079 410**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2044
Renter: 6,4%

Sameiet/boligselskapet hadde per 31.12.2023 gjeld på kr. 12 079 410,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 10 457 385,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Note 8 Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2023
Pantelån	12 079 410
Totalt	**12 079 410**

Eiendommen som er stillet som sikkert hadde pr. 31.01.2023 følgende bokført verdi:

	2023
Bygninger	2 326 000
Tomten	0
Totalt	**2 326 000**

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Sandakerkomplekset AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sandakerkomplekset AS.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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.

Penneo document key: OTVMF-OYXN2-4QDSK-EEZ6Q-QHNL8-XMC0Q

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: OTVWF-OYXN2-4ODSK-EEZ6O-QHNL8-XMC0Q

VEDTEKTER

FOR

SANDAKERKOMPLEKSET AS
(org.nr. 933413144)

sist endret på generalforsamling den 13.06.2021.

1. SELSKAPETS NAVN, ORGANISERING OG FORMÅL

1-1 Navn og formål
Sandakerkomplekset AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. AKSJEKAPITAL OG AKSJEEIERE

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 105 000 fordelt på 42 aksjer á kr 2 500.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn det som gir borett til en bestemt bolig.

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

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

(2) Dersom flere eier aksje sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av aksjeeierne ikke bor i boligen, jf. borettslagsloven § 5-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin aksje, men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

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

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

3. BORETT OG BRUKSOVERLATING

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-3 Bruksoverlating
(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

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

(5) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(6) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet. Aksjeeieren vil således kunne identifiseres med bruker, og vil kunne holdes ansvarlig for brukers handlinger og unnlatelser overfor selskapet og de øvrige aksjeeierne.

3-4 Pålegg om flytting
(1) Dersom det forekommer bruksoverlating i strid med disse vedtekter eller borettslagsloven kap. 5, eller er vilkårene for bruksoverlating ikke lenger oppfylte, kan selskapet pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

(2) Oppfører brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. borettslagsloven § 5-9.

4. PARKERING

4-1 Selskapets parkeringsplasser
(1) Selskapet disponerer 4 parkeringsplasser som befinner seg på selskapets fellesarealer.

(2) Styret kan kun leie ut parkeringsplasser til aksjeeiere.

(3) Leierett kan av begge parter sies opp med 1 måneds varsel.

(4) Den enkelte parkeringsleier kan ikke overlate bruken av parkeringsplassen til andre.

5. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

5-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere aksjeeiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

(5) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(7) Etter et eierskifte plikter den nye aksjeeieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere aksjeeieren. Aksjeeier er selv ansvarlig for eventuelt å forfølge en sak videre overfor tidligere eier.

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

5-2 Aksjeeierens erstatningsansvar
(1) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine etter disse vedtekter og borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(2) Aksjeeier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller selskapets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av aksjeeierens husstand eller personer som aksjeeieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

5-3 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

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

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

5-4 Selskapets erstatningsansvar
Aksjeeierne kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine etter disse vedtekter og borettslagslovens § 5-18.

5-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner
(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen bolig som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Visse endringer krever behandling og vedtak på generalforsamling, jf. vedtektenes punkt 10-7 (2) under.

(3) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere aksjeeiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser, innglassinger og lignende, vil ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den bolig installasjonen tilhører.

5-6 Ansvar for egenandel ved bruk av selskapets felles bygningsforsikring
(1) Ved skader som skyldes aksjeeiers uaktsomhet eller manglende oppfølging av vedlikeholdsplikten, skal aksjeeiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av selskapets felles bygningsforsikring, skal aksjeeieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i aksjeeierens husstand eller personer som aksjeeieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til.

6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene i selskapet skal fordeles mellom aksjeeierne etter den opprinnelig fastsatte fordelingsnøkkel.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader deles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk, jf. borettslagsloven § 5-19 (1).

(3) Dersom de aksjeeierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling av felleskostnadene, jf. borettslagsloven § 5-19 (2).

(4) Styret skal fastsette hvor mye hver enkelt aksjeeier skal betale forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Styret kan endre akontobeløpet med én måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Selskapets legalpanterett
(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

(2) Denne panteretten har vern uten registrering. Panteloven § 1-4 kommer ikke til anvendelse.

7. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

(2) Unnlatelse av å betale aksjeeiers andel av selskapets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir selskapet rett til å pålegge vedkommende å selge sin(e) aksje(r).

7-2 Pålegg om salg
Dersom en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

7-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13 eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Selskapet skal ha et styre bestående av en leder og to andre medlemmer, med to varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Styreleder og styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom generalforsamlingen ikke har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Generalforsamlingen skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

8-2 Styrets ansvar og oppgaver
Styret skal sørge for forsvarlig vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på generalforsamling.

8-3 Styrets beslutningsmyndighet
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 generalforsamling, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens beslutning i det enkelte tilfelle.

8-4 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som 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 stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-5 Taushetsplikt
Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

8-6 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-7 Styrets representasjonsadgang
(1) To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

(2) Styret har rett til å representere aksjeeierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder aksjeeiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av generalforsamling eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

9. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

9-1 Forretningsfører
Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Selskapets revisor velges av generalforsamlingen, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

10. GENERALFORSAMLINGEN

10-1 Myndighet
Generalforsamlingen er den øverste myndigheten i selskapet.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle aksjeeierne om tidspunkt for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at slik ekstraordinær generalforsamling holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

10-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest én uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

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

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene generalforsamlingen skal behandle. Skal generalforsamlingen 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. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(4) Saker som en aksjeeier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før angitt frist.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av eventuell godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Stemmerett og fullmakt
(1) Hver aksjeeier har én stemme på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

(2) Flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) En aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

(4) En aksjeeier har rett til å ta med en rådgiver på generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på generalforsamlingen tillater det.

10-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder generalforsamlingen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

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

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Med de unntak som følger av aksjeloven eller disse vedtekter fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(2) Det kreves tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen for beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
c) endring av vedtektene

10-8 Inhabilitet og mindretallsvern

(1) Ingen kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

(2) Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

11. FORHOLDET TIL AKSJELOVEN OG BORETTSLAGSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr. 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5, jf. borettslagsloven § 1-4.

ORDENSREGLER FOR AS SANDAKERKOMPLEKSET Mars 2011

1. Det skal vanligvis være ro i leiligheten mellom klokken 2300 og 0600.
   Borring og banking forplanter seg lett i hele bygget og det må derfor taes hensyn til dette. Slikt arbeide er ikke tillatt mellom kl 2000 og kl 0800 på hverdager, før kl 0800 og etter kl 1800 på lørdager og hele søndag.

2. Det er ikke tillatt å drive noen form for musikkundervisning i leiligheten uten styrets samtykke. Radio og TV skal dempes mest mulig. Det henstilles til leieboerne å lukke sine egne dører uten å smelle og gå varsomt i trappene etter klokken 2300. Vær oppmerksom på at smell mot rekkverket lager mye støy i leilighetene.

3. Dyrehold er tillatt etter skriftlig søknad til styret. Dyrehold må ikke være til ulempe for andre beboere. Med ulempe menes omfattende allergiplager dokumentert av lege, støyplager og/ eller aggressivt dyr. Søker må selv undersøke med andre beboere i oppgangen angående allergiplager. Eier skal ha kontroll over dyret, holde det i bånd på borettslagets område, vise hensyn til andre beboere og plukke opp evt. avføring. Dersom dyreholdet er til ulempe for andre beboere og muntlig advarsel ikke endrer dette, kan skriftlig klage leveres styret. Finner styret at klagen er berettiget og forholdet ikke bedres etter styrets skriftlige anmodning, kan styret pålegge eier at dyret må flytte.
   Det er ikke tillatt å legge ut mat på eiendomen.

4. For tilgang til fellesvaskeri bruker en magnetkort som fås kjøpt av styret. Nøkkel henger på vaskeridøren. Spyl gulvet og tørk over kummer og vaskemaskin etter bruk.

5. Husholdnings-søppel legges i container. For papir er utplassert egne containere. Det må ikke plasseres noe på utsiden av disse.

6. Leieren plikter å varme opp sin leilighet, slik at vannledninger ikke fryser. Dette gjelder også når leiligheten står tom. For å unngå skade på veranda og vegg, må sne fjernes etter snefall, og sluket hodes rent.

7. I henhold til brannvesenet og legevakten er det vår plikt å holde oppkjøringen foran Nils Huusgt fri for biler, slik at kun de som har fått tildelt plass, har anledning til å parkere på gårdsplassen. I henhold til brannvesenet skal også oppganger, fellesrom i kjeller og på loft holdes fri for personlige eiendeler. Kjeller og loft er merket som nødutganger i tilfelle brann.

8. Loft- og kjellerdører skal alltid holdes låst og lyset skal slukkes etter bruk av fellesrom.

9. Grilling på balkongene er tillatt med elektrisk og gass grill. Kullgrill er ikke tillatt.

STYRET.

Vår dato.:	**Vår ref.:**
22. mai 2025	836/1/
Vårt oppdragsnr.:	**Deres.ref.:**
E20250859	34-0111/25

FJORDBYEN EIENDOMSMEGLING AS
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO

E- post: b.nilssen@nordvikbolig.no
Tlf./Mobil: +47 466 61 850

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV AKSJE I BOLIGAKSJESELSKAP

BOLIGAKSJESELSKAP:	**Sandakerkomplekset AS**
AKSJENUMRE:	**1**
EIER(E):	**Tina Flo**
	Sindre Magnussen Flo

Heftelser med prioritet: Noteres av OBF.

Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Forkjøpsrettavklaring/styregodkjenning, se bolig-opplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks.

NB: Hvis kjøper(e) ikke skal bebo leiligheten, ber vi om å få opplyst navn på vedkommende som skal bebo leiligheten samt adresse til kjøper. Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Boligopplysninger: p.t.	kr 4 242	(kr 3 393 + mva.	kr 848).
Eierskiftegebyr for selger er	kr 6 570	(kr 5 256 + mva.	kr 1 314).
Eierskiftegebyr for kjøper er	kr 1 555	(kr 1 244 + mva.	kr 311).
Notering av pant	kr 3 708	(kr 2 966 + mva.	kr 742).
Notering av urådighet	kr 3 708	(kr 2 966 + mva.	kr 742).

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.
Ved betaling av ovennevnte gebyrer bes vedlagte faktura med kid benyttes. Konto for gebyrer er 1503 16 87486. Betaling uten KID resulterer i lengre saksbehandlingstid.

Med vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss
Pantattest

Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
   - ☐ Boligselskapets navn
   - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
   - ☐ Deres ref
   - ☐ Vår ref
   - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
   - ☐ Planlagt overtagelsesdato
   - ☐ Akseptdato
   - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)

2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
   - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
   - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
   - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
   - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
   - ☐ Styret skal kun informeres

3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
   - ☐ Navn
   - ☐ Fødselsnummer
   - ☐ Adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post
   - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis

4. Kontaktinformasjon selger / medeier
   - ☐ Navn
   - ☐ Ny adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

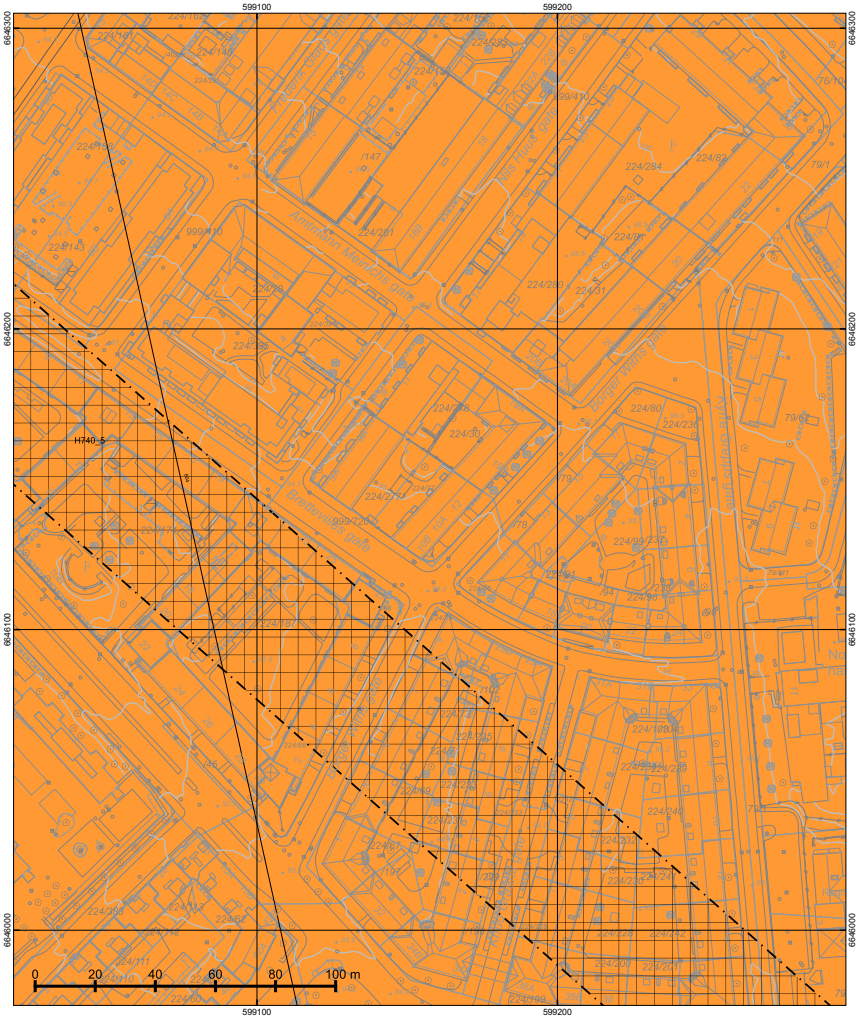
5. Oppgjørsansvarlig
   - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

6. Annet
   - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
   - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no,

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Kundesenteret

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS • Autorisert regnskapsførerselskap • Foretaksnummer 988 370 746 • Bank 1600 40 74509
Sandakerveien 64 • Postboks 4301 Nydalen • 0402 Oslo • E-post firmapost@obf.no • Telefon 22 12 23 40



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

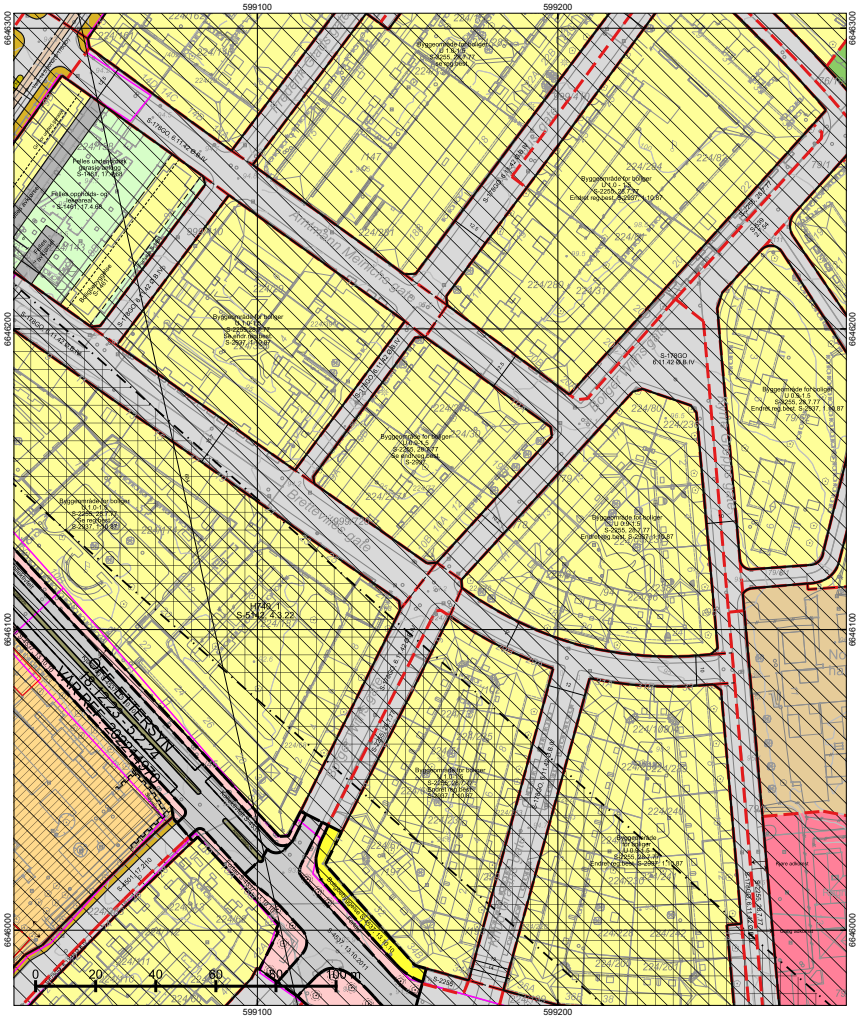
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143798/ 86513162
Deres ref.: 61383/ BJNI@MSNOP
Adresse: BORGER WITHS GATE 10A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/77

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: 29.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143798/ 86513162
Deres ref.: 61383/ BJNI@MSNOP
Adresse: BORGER WITHS GATE 10A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/77

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)

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 77 - Annet fellesareal
- 78 - Forhage
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

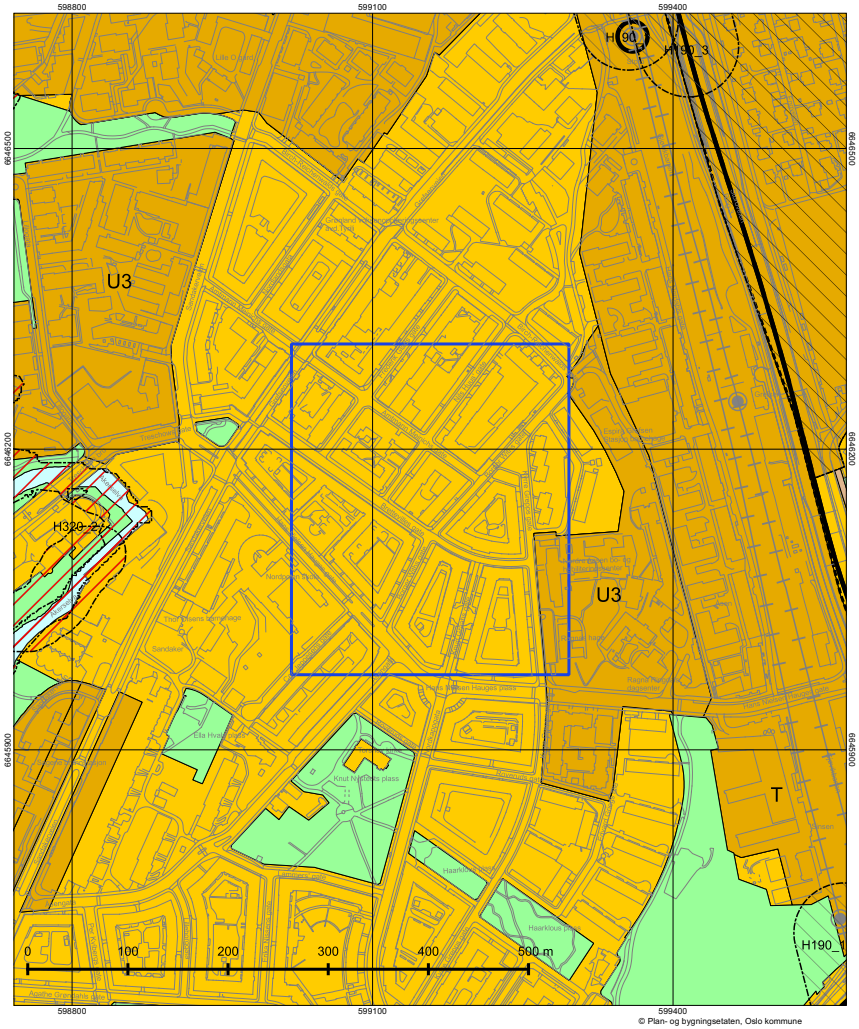
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 78 - Forhage
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Byggegrense
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143798/86513162
Deres ref.: 61383/ BJNI@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende
a/s Sandaker.	arch. Lønnerhold	
bygget ut av	Rosenkrantzgt. 14	
firma Steinberggt 30.		

Blokk 8 — **ARKIV:**

Tomt nr.: 9 til Nils Hansens gt.

Parsell nr.: Sted:

Ferdigattest: 5/12-58

Veiattest: 5/2-59 | Kloakkattest: | Feieattest: | Hageplan iorden: 5/2-59 | Meldt ferdig: | Meldt mangler rettet: | Sendt Veisjefen: | Retur:

Datum	Lnr.	Bilag	Innhold:	Ekesp.
12-10-51	3040		Boligblokk (9 bl.)	28/12 Sjømex. Ark. 15/10 -
	10/2		Tegn. mangler	
3/11-51	11926		Ill. fra Strøm forsvarer	Meld 6/11
			om 12 bil.gar.	
10/11-51			Tillm. Til A.C. Rørbroskild arb.	
14-12-51	21102		Ill. fra Ark. mot rep.	28/
			tegn. 7 bl.	1.52 Meld 3/1 —
7.2.52			Tillatelse gitt fra Ark.	11/2.52 Meld 13/2 -
12.3.52	3986		Ill. fra Kom. vedr. rep.	
			godkjenning av kontr.	15. Meld 14/3 -
17.3.52	4866		Sig. fra Stadsarkitekten	15.
			vedr. bl. tegn.	Meld Vedl. bl. A
10/4.52	5555		Tegn.	19/5.52 Sirnd Smith (2470)
2.5.52	6069		Ill. fra Ark. vedr. rep.	
			godkjenning.	Vedl. bl. A.
12.5.52	7060		Meld. tilb.	
14.5.52	7204		Ill. fra Ark. 8 bl.g.	20/6.52 Sky 31/5 22/6 -
4/6.52	8801		Ill. fra Ark. tegn. rep.	
			godkjenn. 7 bl.g.	20/6.52 Meld 5/6 -
18/6.52	9368		Rammetegn.	19/7
5/7.52	10474		Ill. fra Ark. 7 bl.g.	19/7.52 Sky 7/7 -
11/7.52			Tegn. 2 bl.g.	13/7.52 Holer 11/7 -
1/9.52	13139		Skriv m/tegn. 2 bl.g.	5/9.52 Ill. 2/9 -
1.12.	14776		Ill. fra Ark.	24/11.52 Sky 1/11 -
19/1-53	957		Sky m/tegn + hageplan (3 bl.g.)	13/1.53 Meld 20/1 —

1 etg:	33.	m²
2 etg:	33.	m²
3 etg:	33.	m²
4 etg:	33.	m²
5 etg:	33.	m²
Gar.:		m²
Uthus:		m²
I alt:	20/3	

11/5

A.S. 10006. 8-45. E. O. TRYKK

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MULTICONSULT NORGE AS
Nedre Skøyen vei 2
0276 OSLO

Dato: 11.03.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201902387-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Karine Bue Iversen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BORGER WITHS GATE 10 - 12	Eiendom:	224/77/0/0
Tiltakshaver:	SANDAKERKOMPLEKSET AS	Adresse:	c/o Norian Regnskap AS, Postboks 1095 Sentrum, 0104 OSLO
Søker:	MULTICONSULT NORGE AS	Adresse:	Nedre Skøyen vei 2, 0276 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Borger Withs gate 10 - 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom og innvendige rør, mottatt 06.03.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Karine Bue Iversen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SANDAKERKOMPLEKSET AS, c/o Norian Regnskap AS, Postboks 1095 Sentrum, 0104 OSLO

Gnr. 224 Bnr. 77

Borger Withs gate 10-12

Mappenr.: 900100454

Nye balkonger m.m.

9/2

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Matr: 224/0077 - Jnr: 90/0454

Sted: Borger Withs gate 10 - 12

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Saken henlegges uten ferdigattest.

25.4.95

25.4.95

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk fører
- ☐ Eiendoms- og skattetakst
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

Ferdigattestert .....

Arbeidets art: Nye balkonger m.m.

Ansvarshavende	Byggetillatelse
Ansvarshavende	Byggetillatelse
Ansvarshavende	Byggetillatelse / Grøftetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
224	77		

B4 - Bygård

Matr. nr.

Adresse

Byggherre

Jnr.: 90/0454-M

Matr: 224/0077

Sted: Borger Withs gate 10 - 12

Dato: 09.02.90

Bygningskontrollen i Oslo

Andvord.

Avsender:

D&M DERLICK & MUGAAS AS
SIVILARKITEKTER MNAL NPA
ØSTERHAUS GATE 18, 0183 OSLO 1
TLF.: (02) 36 21 20. FAX: (02) 36 45 41

Gjenpart av nabovarsel

vedlegges byggemelding

Oslo, den 8.2.90

Til Oslo bygningskontroll,
Herslebsgt. 19,
0561 Oslo 5

I henhold til bestemmelsene i § 94.3 i bygningsvedtekt for Oslo er nabovarsel med følgende ordlyd sendt til samtlige naboer og gjenboere spesifisert på baksiden av dette skjema.

Arbeidssted (gårdsnr., bruksnr., eller bymatr.nr. og gate)	Arbeidets art	Bygningens art
224 / 77 BORGER WITHSGT. 10/12 0482 OSLO 4	FASADE REHABILITERING	BOLIGBLOKK

I henhold til § 94, punkt 3 i bygningsvedtekt for Oslo, varsles De herved om at undertegnede d. d. har innlevert byggemelding til Oslo bygningskontroll på ovennevnte eiendom. Byggemeldingen kan sees i bygningskontrollen. Ekspedisjonstid kl. 10–14, lørdager stengt. Evt. bemerkn. (i 2 ekspl.) må være kommet inn til Oslo bygningskontroll, Herslebsgt. 19XII, Oslo 5, innen 14 dager (fra poststempelets dato).

For nybygg gjelder:

Forslag til bygningens beliggenhet er vist på situasjonsplanen. Dersom forslaget blir approbert, vil allikevel beliggenheten kunne justeres i marken uten nytt nabovarsel.

Når er bygnings sokkelhøyde ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal byggemeldingen omfatte forslag til slik høyde. Dersom forslaget blir approbert, vil allikevel høydene kunne justeres i marken uten nytt nabovarsel.

Hvis søknaden er betinget av dispensasjon i h.h.t. bygningslovens §§ 7 og 8 fra f.eks. reguleringsplan, midlertidige reguleringsbestemmelser, gjeldende avstandsbestemmelser (vei, nabo), skal dette anføres her:

Byggmester

D&M DERLICK & MUGAAS AS
SIVILARKITEKTER MNAL NPA

Gjelder nabovarselet bygge- eller rivningsarbeide i strek med bygninger, gavl i gavl, plikter eier av naboeiendom å forvisse seg om at hans bygning er i slik stand at fare for person eller eiendom ikke kan oppstå, når bygge- eller rivningsarbeidet ellers utføres på en nøievarlig måte. I tvilstilfelle må naboen la sin bygning undersøke av teknisk konsulent og evt. gå til istandsettelse. Kfr. bygningslovens § 89.

Til byggemelder:
Ved å oppgi de på situasjonskartet anførte naboeiendommers matr.nr. vil [illegible] Oslo, C.J. Hambros plass 1, tlf. 20 19 53 kunne opplyse om naboens navn og adresse.

A-6 ANDVORD

KVITTERING FOR NABOVARSEL

ved reksending eller ved personlig underskrift

NABOOPPGAVE		POSTVERKETS KVITTERING FOR REKOMMANDERT SENDING		PERSONLIG KVITTERING FOR MOTTATT VARSEL	
G.nr., b.nr., p.nr., eller bymatr.nr. og gate		Naboens eller gjenboerens navn og postadresse (fylles ut av byggherre/anmelder)	Poststedets rek.nr.	Nabovarsel mottatt dato	Egenhendig underskrift av nabo og gjenboer
(224/75)	BORGER WITHSGT 9	NORDRE ÅSEN KV IIA v/OBOS EIENDOMSFORVALT.	395		
		PB 8247 HAMMERSBORG, 0129 OSLO 1			
(224/76+78)	BORGER WITHSGT 11+13	NORDRE ÅSEN KV 1 v/OSLO OMEGN BOLIGFORVALT. A/L	396		
		TRONDHEIMSVN. 139, 0517 OSLO 5			
(224/30)	AMTMANN MEINICHSGT 19	THYGESONSGT 14 A/S v/KAARE VEN	397		
		H.HEYERDAHLSGT. 1, 0160 OSLO 1			
(224/277)	NILS HUUSGT 9	SANDAKERKOMPLEKSET A/S v/TORID GLOMMEN	400		
		NILS HUUSGT. 9, 0482 OSLO 4			
(224/278)	NILS HUUSGT 11	BORETTSLAGET N.H.GT 11 v/OBOS	399		
		HAMMERSBORG TORG, 0179 OSLO 1			
(224/100+101)	BRETTEVILLESGT 25,27	A/S FOLKVANG BOLIGSELSKAP	398		
		BRETTEVILLESGT. 17, 0481 OSLO 4			

Det attesteres at det d. d. er innlevert rek.sending til ovennevnte adressater.
Samlet antall sendinger: 6 – seks

KVITNABO.XLS

Det gjøres merksam på at Postverket ikke har adgang til å gi kvittering in duplo for postsendinger.

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Herslebsgate 19[III] 0561 Oslo 5 * 68 30 40

Byggemelding 2
for mindre arbeider.
Innsendes i 2 ekspl.

Arbeidssted (adresse)		Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsellnr.
BORGER WITHSGT. 10/12	0482 OSLO 4	224	77	

Byggherre	Adresse og telefonnr.		
SANDAKERKOMPLEKSET A/S v/STYREFORMANN ARVID GRINDA.	BORGER WITHSGT. 10	0482 OSLO 4	558400
Anmelder	**Adresse og telefonnr.**		
DERLICK & MUGAAS A/S ARKITEKTER MNAL	OSTERHAUSGT. 18	0183 OSLO 1	362120

Arbeidets art: ISOLERING OG PUSSBEHANDLING AV FASADER
FJERNING AV ALLE BALKONGER
OPPSETTING AV NYE BALKONGER, SOM ER NOE STØRRE ENN DE GAMLE

Bilag: UTSNITT AV REG KARTVERKET 1:500 T.NR.:294.001
FASADE ØST EKSIST. UTFORM.1:100 T.NR.:294.110
FASADE ØST NY UTFORM.1:100 T.NR.:294.111
FASADE SØR EKSIST. UTFORM. 1:100 T.NR.:294.101
FASADE SØR NY UTFORM. 1:100 T.NR.:294.102
FASADE VEST EKSIST. UTFORM. 1:100 T.NR.:294.121
FASADE VEST NY UTFORM. 1:100 T.NR.:294.122
BALKONG-ALTERNATIVEP 1:50 T.NR.:294.201

Følgende naboer er varslet i rek. brev:
Gjenpart av varselbrev med Postverkets kvittering vedlegges. Byggherre og byggmelder er ansvarlig for riktig varsling.

BORGER WITHSGT 9	(224/75)	NORDRE ÅSEN KV 11A
BORGER WITHSGT 11+13	(224/76+78)	NORDRE ÅSEN KV 1
AMTMANN MEINICHSGT 15	(224/30)	THYGESONSGT 14 A/S
NILS HUUSGT 9	(224/277)	SANDAKERKOMPLEKSET A/S
NILS HUUSGT 11	(224/278)	BORETTSLAGET N.H.GT 11
BRETTEVILLESGT 25,27	(224/100+101)	FOLKVANG A/S

Brutto areal		For Bygningskontr. §	Gebyr
et	m^2		
"	"		
"	"		
"	"		
Sum	m^2		
Garasje	m^2		
L. m. nye vegger	m		
Konstruksjon			
Enkeltrom i tilbygg			
Antatt verdi		Sum	

Byggebeskrivelse:

1 EKSISTERENDE BALKONGER RIVES
2 LØS PUSS PÅ FASADENE FJERNES
3 75mm MIN.ULLPLATER MONTERES MED PLUGGER TIL EKSIST. GASSBETONG
4 GLASSFIBER-ARMERING LIMES PÅ MIN.ULLPLATER
5 NY CEMENTBASERT PUSSBEHANDLING AVSLUTTER FASADEARBEIDENE
6 NYE PREFABRIKERTE BALKONGER I STÅL MONTERES PÅ FASADE VEST

NY PUSS UTFØRES I TO FARGENYANSER, FASADE ØST OG SØR
EKSISTERENDE NATURSTEN SOKKEL FORBLIR UENDRET

Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra: i anledning:

Bygn. vedtektens §:

Byggeforskr. kap. § pkt.

Oslo, den ..... 8.Feb.90 .....

Byggherrens underskrift

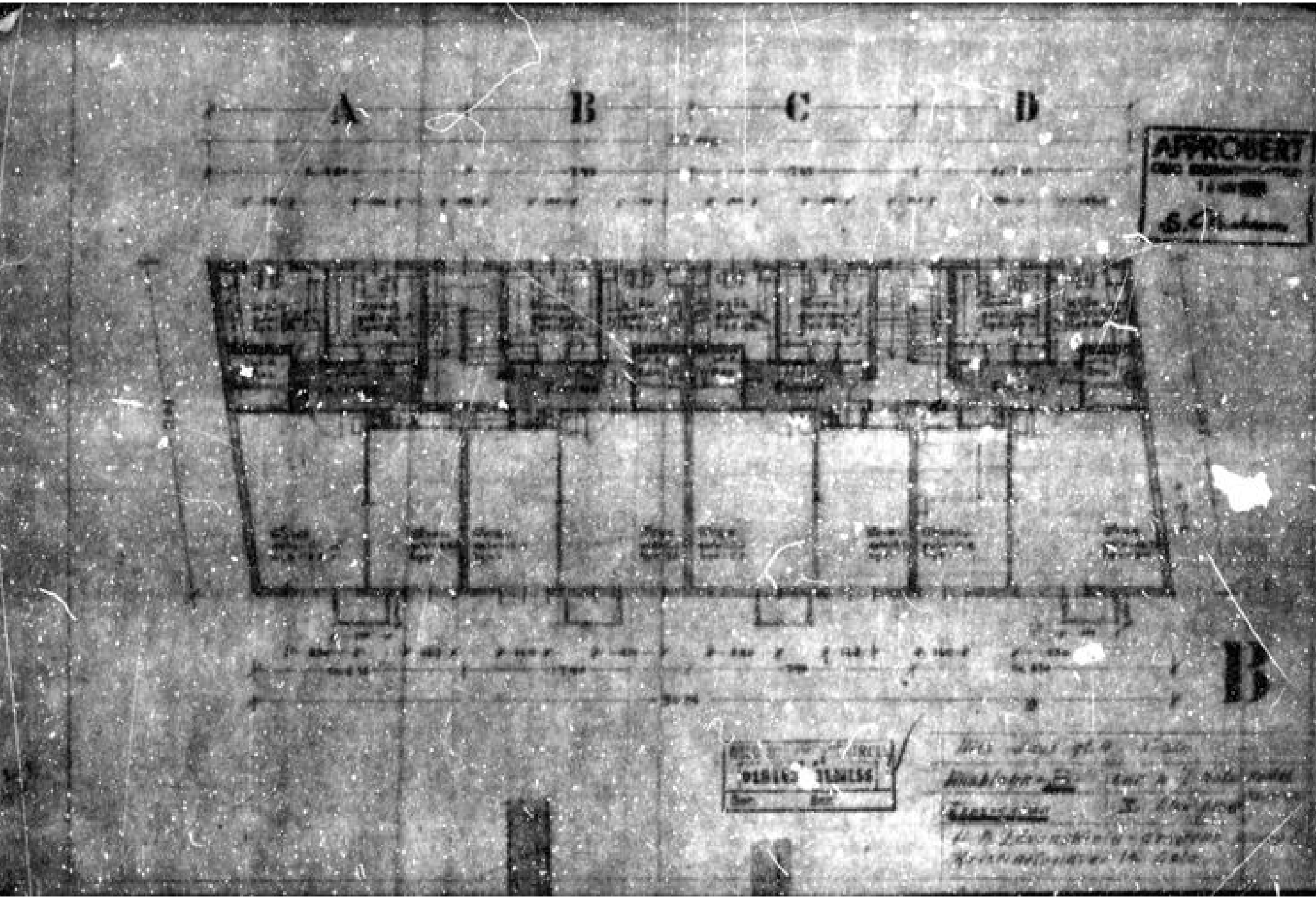
DERLICK & MUGAAS AS
SIVILARKITEKTER MNAL NPA

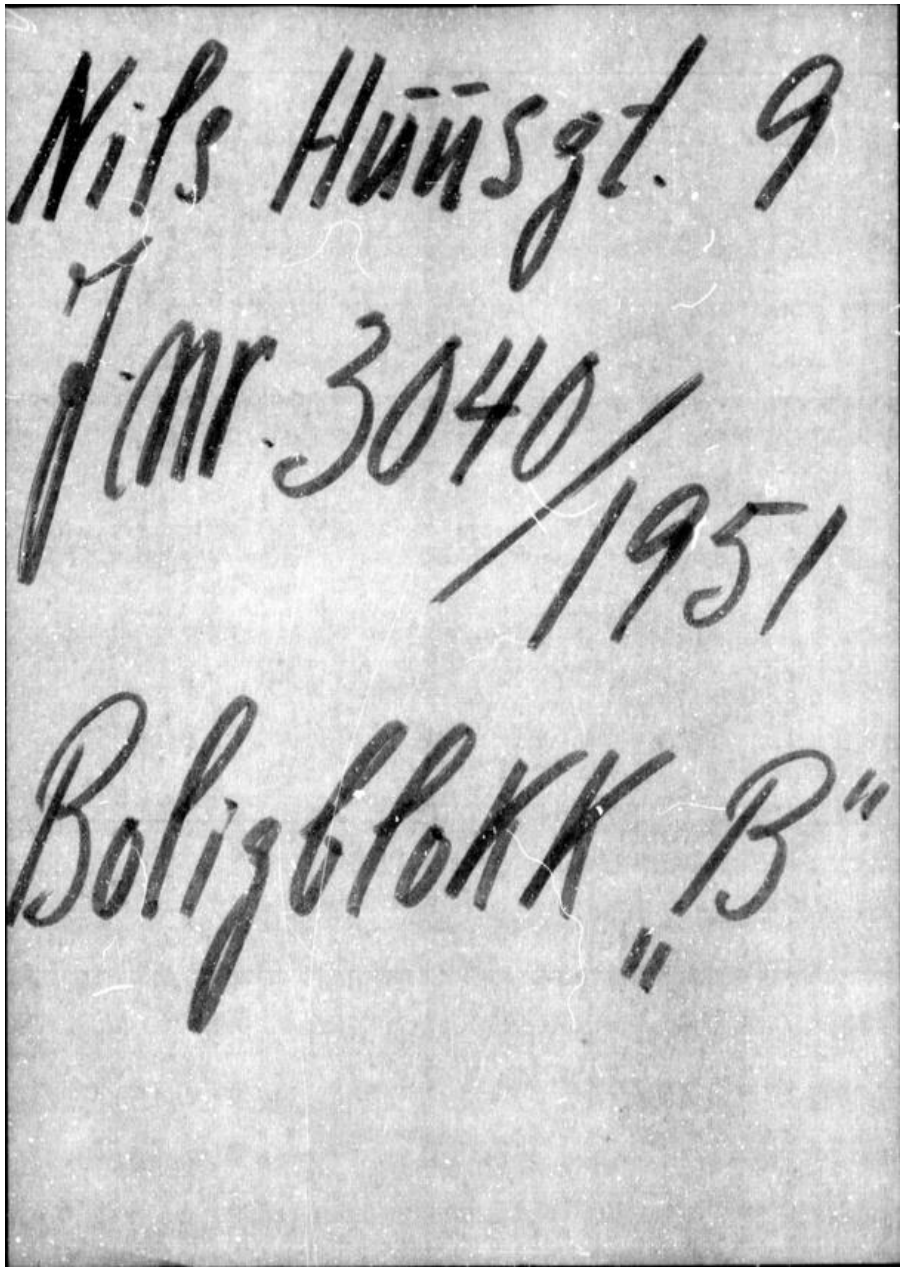
1	2	3	4	5	6	7	8				

Arkivord.

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnhaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

Skj. A-2


A
B
C
B
APPROUVÉ
B



Arkiv.

BYGGEMELDING.

003040

Til Oslo Bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 og overensstemmende med vedlagte 7 stk. tegninger, byggebeskrivelse og konstruksjonsberegninger meldes herved byggearbeid som ønskes utført på

Nils Huus gate nr.9.

husblokk B ,

Arbeidets art : Nybygg inneholdende 20 leiligheter og 1 smutikk.

Det søkes dispensasjon fra : i anledning :

Bygningslovens /vedtektenes / § 89,2,	av at hver leilighet har adgang bare til ett trappeløp. Etter forhåndsundersøkelse tör jeg gå ut ifra at brannbalkonger ikke blir forlangt for dette helt ildfaste hus set, som ligger så nær brannstasjonen. Hver leilighet har en liten selvstendig luftebalkong.
Byggeforskriftenes § 87, kapitel	av at takfremspringet utenfor fasadene utføres som synlig treverkstak.

Følgende naboer er varslet under henvisning til § 132,3 ;
Nils Huusgt.11, Brettevillesgt. 21,23,25 og 27, Thygesensgt.9 og 11 og Amtmann Heinichsgt 15 og 19.

Naboene er gjort oppmerksom på at eventuelle protester skal sendes Bygningskontrollen omgående, og at naboene har anledning til å se byggemeldingen hos anmelder eller byggherre.

Oslo 12/9-1951.

eier : [signature]

For a/s Sandakerkomplekset
ved disponent Diem,
Stortingsgt.30, Oslo,
Tlf : 42 25 92.

anmelder : H. D. Løvenskiold

H. D. Løvenskiold,
arkitekt m.n.a.l.
Kristinelundv.14,
Tlf : 14 75 49, Oslo.

OSLO REGULERINGSKONTOR
4901 * 5 1957

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14, 0191 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

22 04 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0111/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Borger Withs gate 10A 0482 OSLO

Betegnelse: Gnr 224, bnr 77 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no