NORDVIK

# Sandakerveien 46D

1 soverom | 41 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

# Sandakerveien 46D

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 20 | Nabolagsprofil |
| 22 | Om boligen |
| 33 | Tilstandsrapport |
| 48 | Egenerklæringsskjema |
| 56 | Andre vedlegg |
| 133 | Vedlegg |
| 139 | Kontaktinfo |
| 143 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 145 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 146 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 17.11.2025







# Nøkkelinformasjon

Lekker og moderne 2-R som vender mot bakgård. God takhøyde. Store vindusflater. Varmtvann og internett inkl. Skjermet beliggenhet!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **4 400 000,-** |
| Omkostninger | **114 200,-** |
| Totalpris | **4 627 355,-** |
| Fellesgjeld | **113 155,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **4 220,-** |
| BRA-i | **41 kvm** |
| Soverom | **1** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **1950** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

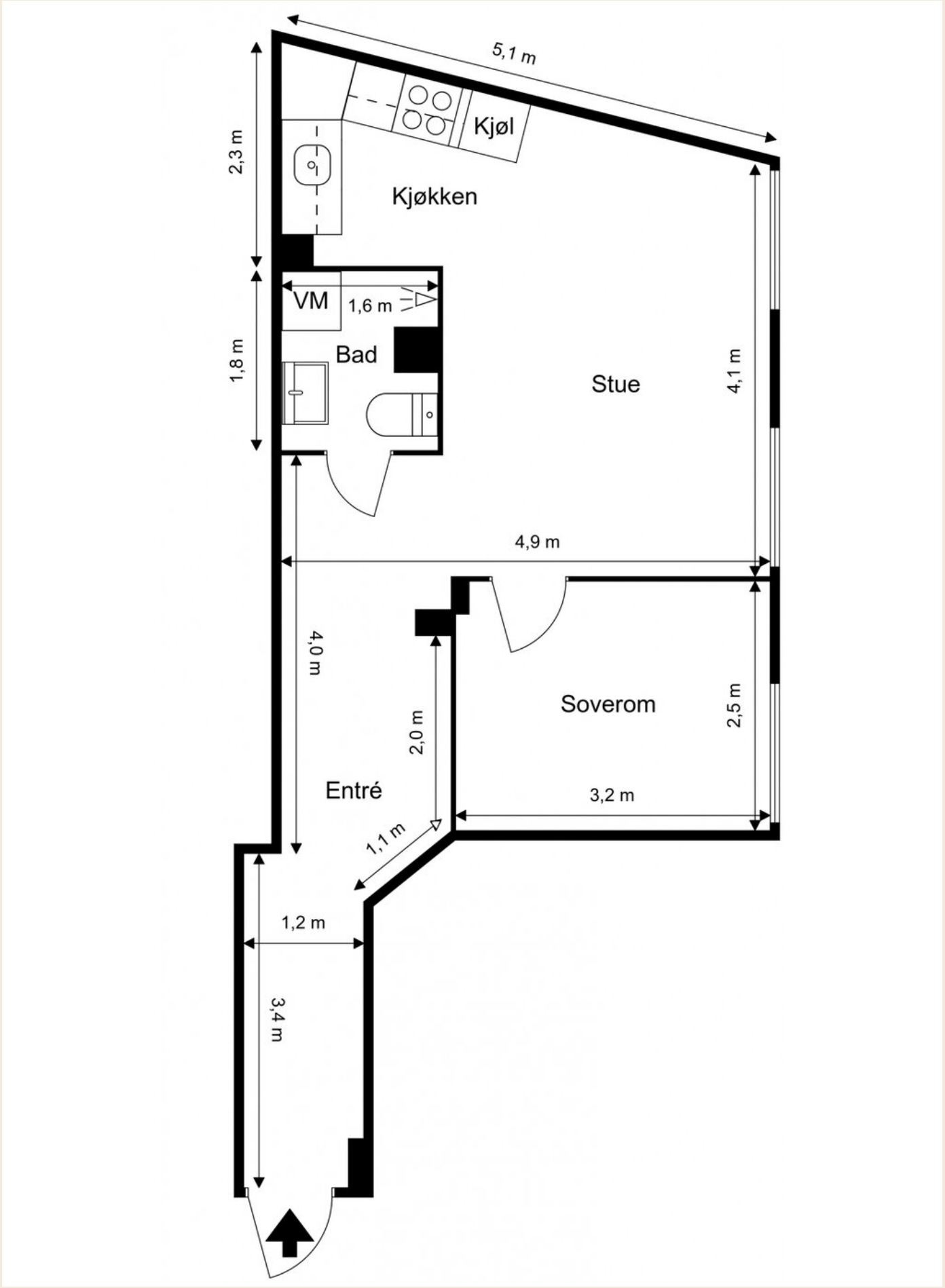
En fin 2-roms leilighet beliggende sentralt på Torshov. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med gode møbleringsmuligheter, god takhøyde og store vindusflater som sikrer en behagelig atmosfære og høy trivselsfaktor. Boligen vender mot rolig bakgård. Hele leiligheten er godt vedlikeholdt, med flere oppgraderinger og moderne farge- og materialvalg.

Leiligheten ligget i et hyggelig nærmiljø tett på Akerselva. Det er gangavstand til dagligvare, treningssentre, restauranter, kaféer, offentlig kommunikasjon m.m.

- Pusset opp i 2021
- Store vindusflater og god takhøyde på 2,75 m
- Romslig soverom med god lagringsplass
- Varmtvann og internett inkl. i felleskostnadene
- IN-ordning
- Lagringsplass i to boder
- Mulighet for leie av p.plass*

# Planløsning

**1.etg**
BRA-i: 41 kvm
Total BRA: 41 kvm


























PICASSO




PICASSO


PICASSO





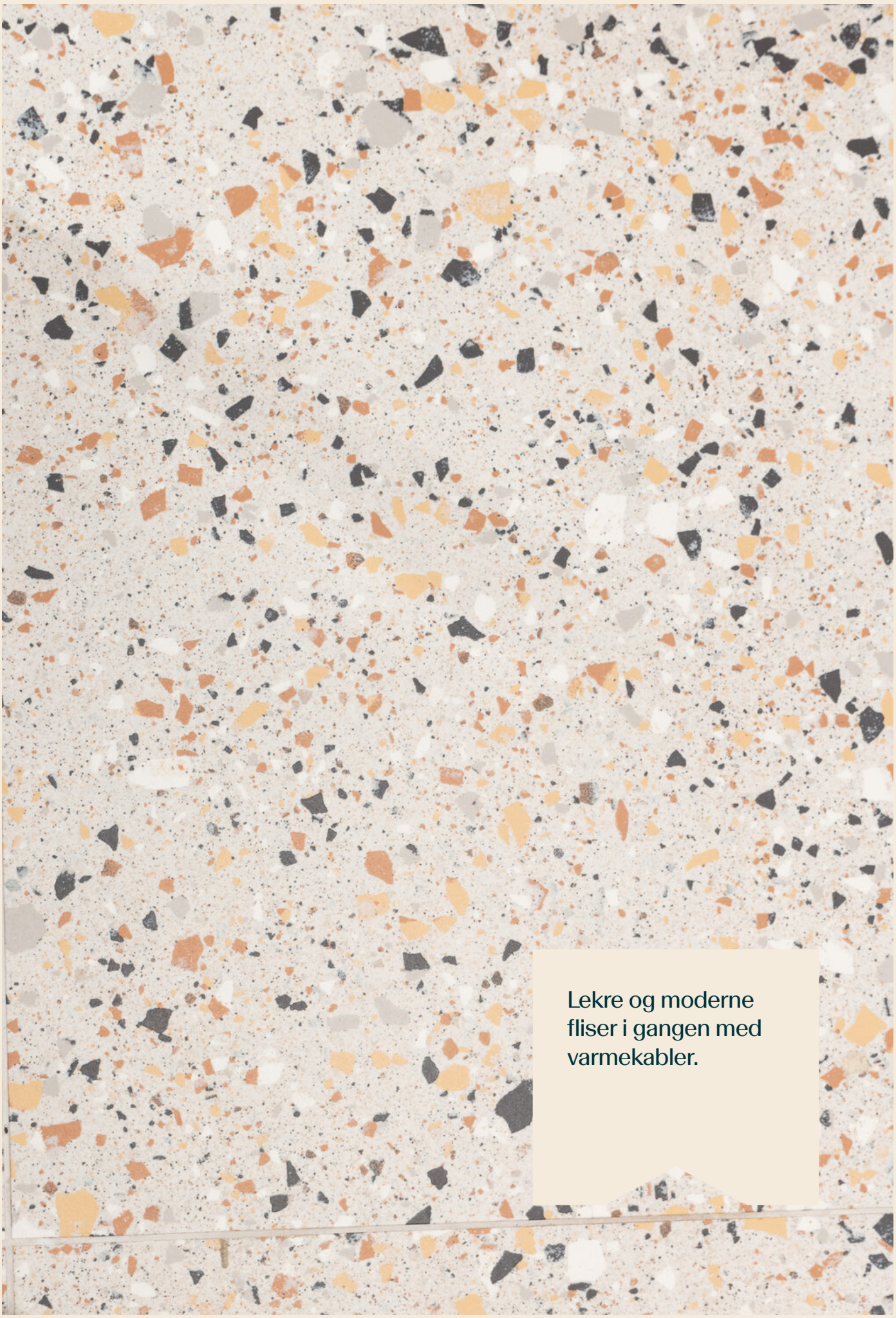












Lekre og moderne fliser i gangen med varmekabler.




MAGIC SPOON
40

# Sandakerveien 46D

Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 212 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Lilleborg skole (1-7 kl.)**<br>295 elever, 24 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| **Bjølsen skole (1-7 kl.)**<br>450 elever, 22 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| **Sagene skole (1-10 kl.)**<br>517 elever, 27 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| **Bentsebrua skole (8-10 kl.)**<br>104 elever, 8 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| **Voldsløkka skole (8-10 kl.)**<br>510 elever, 35 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| **Foss videregående skole**<br>600 elever, 20 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| **Nydalen videregående skole**<br>960 elever | 24 min<br>1.9 km |

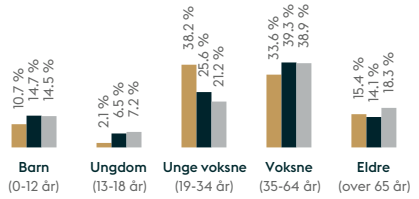
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Torshov i Hegermanns gate**<br>Linje FB1, 20 | 2 min<br>0.2 km |
| **Torshov i Vogts gate**<br>Linje 11, 12, 18 | 3 min<br>0.2 km |
| **Sinsen**<br>Linje 4, 5 | 17 min<br>1.4 km |
| **Grefsen stasjon**<br>Linje RE30, R31 | 19 min<br>1.5 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 10 min<br>3.5 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Myrens Doremi barnehage (1-5 å...**<br>65 barn | 4 min<br>0.3 km |
| **Den Tysk-Norske Barnehagen i O...**<br>98 barn | 5 min<br>0.3 km |
| **Sagene barnehage (0-5 år)**<br>15 barn | 5 min<br>0.5 km |

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 85/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 81/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 68/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Lilleborgbanen | 4 min |
| Lilleborg skole | 5 min |
| Myrens Sportssenter | 4 min |
| Mudo Torshov | 6 min |

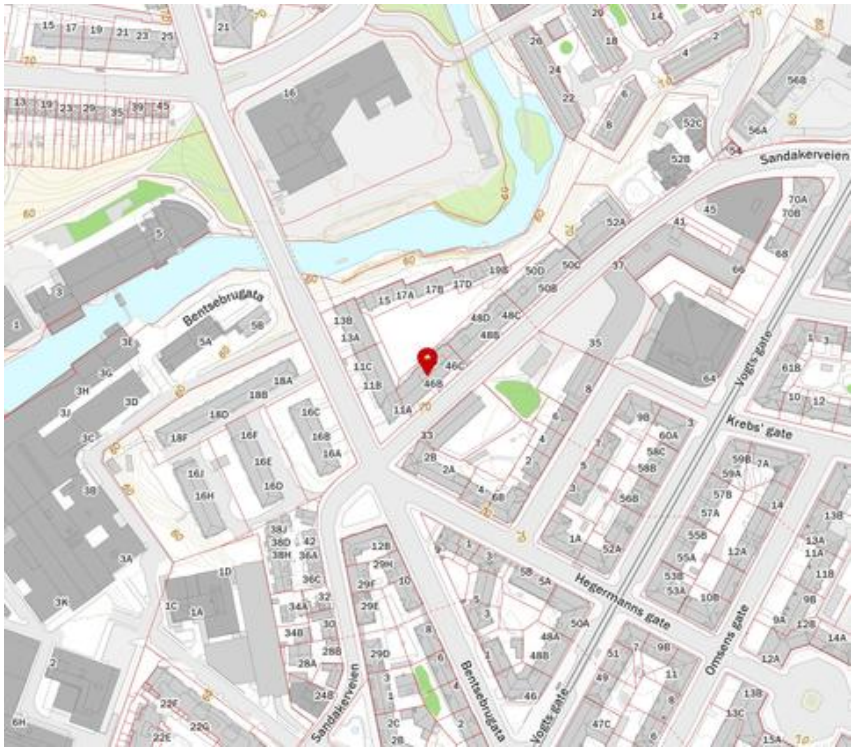
*«Fantastisk område med nærhet til sentrum»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 94/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100




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

# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
29-0325/25

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Sandakerveien 46D, 0477 OSLO
Gnr 224, bnr 335, snr 1 i Oslo kommune

**Selger**
Vetle Hushagen

**Kjøpesum og omkostninger**
4 400 000,- (Prisantydning)
113 155,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 513 155,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
112 820,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
114 200,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
126 900,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 627 355,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 640 055,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
1950

**Etasje**
1

**Antall soverom**
1

**Arealer**
BRA-i: 41 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 45 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 41 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Bod
Total BRA: 1 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 fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bod i 1-U. etasje på ca. 3 m² (medtatt som BRA-e).
Bod i U. etasje på ca. 1 m² (medtatt som BRA-e).

Takhøyder er målt til i leiligheten: Entré: 2,30 m, Soverom: 2,76 m, Bad: 2,38 m, Stue/kjøkken: 2,75 m.

**Innhold**
Leiligheten ligger i 1.etg og inneholder: Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

Utenom dette så disponerer boligen to boder på hhv. 3m² og 1m².

**Standard**
Leiligheten ble pusset opp i 2021, hvor det ble gjort flere oppgraderinger. Det er lagt nytt parkett og fliser samt varmekabler på badet og i gangen. Det er også lagt behagelig varmefolie i gang og stue/kjøkken. Alle overflater er malt i nydelige fargetoner som gjør det enkelt å møblere. Badet er oppgradert med flis-på-flis, ny innredning og nytt batteri. Kjøkkenet er oppgradert med ny kjøkkenbenk, nye underskap og integrerte, nye hvitevarer.

Entré:
Vel inne blir man møtt av en svært innbydende entré/gang med god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring. Entréen har praktisk flislagt gulv med behagelige varmekabler, noe som gjør det enkelt å holde rent og ryddig. Videre innover er gangen belagt med pen parkett som går igjen i resten av boligen. Veggene er lyst malt, og det er downlights i taket.

Stue:
Lys og hyggelig stue med store vindusflater som sikrer gode lysforhold. Den gode takhøyden på 2,75 meter og den arealeffektive planløsningen gir gode innredningsmuligheter. Det er god plass til sofa, spisebord og annet møblement. Dype, sjarmerende vinduskarmer gjør det enkelt å plassere pynt og planter.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i en delvis åpen løsning mot stuen, med en funksjonell og praktisk utforming hvor plassen er godt utnyttet. Flott innredning med IKEA-underskap, laminert benkeplate, fliser på bakvegg og rikelig med overskap. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp, med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Bad:
Flott bad med opplegg for vaskemaskin, downlights i taket og behagelig gulvvarme. Badet er innredet med nedfelt servant med underskap, speil med integrert lys, gulvmontert toalett og dusjsone. Rommet har mekanisk avtrekk som sikrer et godt inneklima.

Soverom:
Lunt og behagelig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrige møbler. Det store garderobeskapet gir rikelig med oppbevaringsplass. Den gode takhøyden og den store vindusflaten gir godt lysinnslipp og en luftig romfølelse.

**Parkering**
Sameiet er medeiere i Sameiet Gårdsplassen, hvor det er mulig å leie parkeringsplass. Venteliste for parkering finnes hos forretningsfører.
Det opplyses pr. 17/11 at det er ca. ett års venteliste og leie er pt. 580,- pr md.

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

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

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

**Modernisering og påkostninger**
Boligen er pusset opp i 2021. Det ble lagt nytt gulv, parkett, fliser og varmekabler på badet og i gangen. Varmefolie i gang og stue+kjøkken. Malte overflater. Lagt flis på flis på badet + ny innredning og batteri. Ny kjøkkenbenk, nye underskap, og integrering av nye hvitevarer. Malt vegger og tak.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - "20. august 2024"

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: Totalbygg Norge AS. Lagt flis på flis. Skiftet servant. Nye brytere og stikkontakter, ny termostat. Utført i 2021.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei, dokumentasjon for arbeidet i 2021 innhentes fra Totalbygg Norge AS.

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: Repcon AS. Rehabilitering av brannbalkong i oppgang A, B og C. Utbedret og lagt ny membran. 2024.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smart Drenering AS. Smart Drenering kontrollerte for fukt

leilighetene etter at nabo meldte om fukt. Fra 16.09.2021 ble det installert elektroder i murer i felles gangen og i yttermurer. Antas at det IKKE ble funnet fukt - da verken tidligere eier eller eier før der har hørt noe mer om dette.

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: Totalbygg Norge AS ved underlevrandør. Gått over og oppgradert el-anlegg i leiligheten. Skiftet stikk, brytere, termostater, lagt varmefolie under parkett og varmekabler under fliser i entre. 2021. 2025. Boligelektrikeren AS. Utbedret feil fra El-tilsyn og installerte dimmer på kjøkken (under skap) og soverommet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Utført El-tilsyn 2025. Oppdaget jordingsfeil og at stikkontakten bak kjøleskapet måtte flyttes. Feilene er rettet.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja, Ski Boligventilasjon AS. 2021. Ski BV satte inn Flexit USV senter og Flexit Tradition S ventilator, mekanisk avtrekk for kjøkken og bad.

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja, fjernet overfladisk mugg på mykfuge i dusjen med lett vask.

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

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja, utbedret feil fra El-tilsyn. Se punkt 4.

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, sameiet ble sanert i 2021, kontrollert i 2022, ble ikke funnet tegn til kre i leiligheten ved kontroll.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja, varmekablene i gang og bad fungerer ikke samtidig, har hatt problemer med varmefolien. Arbeidet er innenfor garantitiden på 5 år. Elektriker er kontaktet.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra tidligere eier, utført av Norsk Takst.

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 tilstandsrapport, 15.04.2024.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja, søknad om utbygging på nabobygg. Berører antageligvis vår leilighet i liten eller ingen grad. Alle sameiene rundt har protestert på forslaget med juridisk assistanse.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei, kjenner ikke til dette. Felleskost økte i 2025 for utbedring av brannbalkonger. Kjenner ikke til andre vedtak/forslag.

**Bygningssakkyndig**
Kristoffer Messel

**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:

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vannledninger:
Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra åpen rørfordeling over himlingen på badet.
Stoppekran til varmtvann fungerte ikke som tiltenkt. Med bruk av vanlig håndmakt var det ikke mulig å vri på stoppekranen.
Vannstopperventil til kaldt og varmt vann under oppvaskkummen på kjøkkenet fungerer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Automatisk vannstopper anbefales etablert over himlingen på badet. Dette for å sikre automatisk avstenging av vannet ved en eventuell lekkasje og hindre skader. Stoppekran bør smøres eller skiftes, dette for å sikre muligheten til å stenge vannet ved en eventuell lekkasje.

Våtrom - Overflater:
Dør er plassert i våtsone, bad som er mindre en 4 kvm regnes hele rommet som våtsone. Dørblad i malt utførelse, men ikke malt i bunn. Det registreres mindre fuktsvellinger i bunn på dørbladet.
Det registreres mindre glippe sprekker i silikonfug overgang gulv/vegg.
Det er lokalisert noe hullyd. Flisene virker å sitter godt, ingen riss i fuger. Strakstiltak ikke nødvendig.
Anbefalte tiltak:
Dørblad bør overflatebehandles i bunn, dette for å minimere ytterligere fuktsvellinger i bunn på dørbladet.
Utskifting av silikonfug gjøres ved behov. Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
Bom i flis gir grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
De enkelte flisene er mer utsatt for skader ved mekaniske støt.

Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk:
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Anbefalte tiltak: Badet fungerer med dagens tilstand, det anbefales å installere dusjkabinett for å unngå fuktbelastning i påvente av en oppgradering av badet i tiden som kommer. Det er usikker fremtidig funksjon av membran/tettesjikt.

Våtrom - Sanitærutstyr:
Det er fuktskader pga. vannsøl/fukt, på baderoms innredningen.
Anbefalte tiltak: Utskifting av servantskap gjøres ved behov.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Elektrisk:
Sikringsskapet er montert i gangen.
Det er gjennomført en elkontroll datert 13.03.2025 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.
Det er fremlagt samsvarserklæring for deler av anlegget datert 2021.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin medfølger ikke.

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

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

**Adgang til utleie**
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
F - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen har elektrisk oppvarming.
Felles varmtvann som er inkludert i felleskostnaden.
Det er mekanisk ventilasjon i boligen. Tilluft med spalteventiler i vindusrammer. Avtrekk fra baderom og kjøkken.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser at det årlige strømforbruket er på ca. 5500 kWh.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 4 220,- pr. mnd.
Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 11.11.25 utgjør kr. 4.220,- pr md.
Herav:
- Avdrag felleslån 169,-
- Avdrag IN-lån: 157,-
- Renter IN-lån: 302,-
- Felleskostnader: 3.247,-
- Renter felleslån: 320,-
- Tilleggsytelser: Dugnadstillegg: 25,-

Felleskostnadene inkluderer: Internett, varmtvann, vaktmestertjeneste, trappevask, kommunale avgifter, renter og avdrag på lån, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

**Kommunale avgifter**
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 934 599,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 738 397,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

**TV/Internett/Bredbånd**
Internett fra Telenor som er inkludert i felleskostnadene.

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Sandakerveien 46 sameie, orgnr. 876011182

**Om sameiet**
Sandakerveien 46 sameie.
Sandakerveien 46 sameie består av 50 boliger og ingen næringslokaler.
Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Sameiet har et fellesvaskeri i kjelleren.

Sameiet eier 23,08% i Sameiet Gårdsplassen. Balansepostene og resultatpostene knyttet til Gårdsplassen er fordelt mellom eierne iht eierprosent.

Styret opplyser i e-post pr. 16/11-25:
- Sameiet holder på med utbedring av fuktskader i to leiligheter i forbindelse med brannbalkongsaken.
- Det er planlagt en økning i felleskostnaden grunnet generell prisøkning. Økningen vedtas på neste styremøte, og vil trolig ligge mellom 2,6 og 3,6 prosent.
- Det ble foretatt skjeggkresanering i mars 2022.

Styrets arbeid i 2024/2025:
1) Styret har avsluttet arbeidet med å utbedre brannbalkongen utenfor 1. etasje til leilighetene i A-, B- og C-oppgangen. For å finansiere dette helt nødvendige arbeidet måtte styret øke felleslånet med 1,8 millioner kroner. I tillegg økte styret felleslånet med 500.000 kroner etter vedtak på forrige årsmøte om å bedre sameiets likviditet.

2) Styret har sagt opp avtalen sameiet har med leveranse av TV/bredbånd hos Telia og inngått avtale med Telenor. Dette medfører en stor fremtidig besparelse for sameiet. Byttet av leverandør innebærer at beboere vil få nett med høyere hastighet enn det som er inkludert i felleskostnadene i dag, men det innebærer også at beboere som ønsker TV må bestille dette selv og betale for det utenom felleskostnadene

3) Styret har byttet leverandør av vaktmestertjenester.

4) Styret har fortsatt arbeidet med å rette opp i feilregistrering av plantegninger hos Plan- og bygningsetaten (PBE). Styret mottok i september 2024 “tillatelse til tiltak” fra PBE, altså godkjent søknad, men tillatelsen gjelder i tre år og det må søkes om ferdigattest. Ettersom arkitekten sameiet har brukt i denne saken gikk ut i permisjon i 2024, har saken ligget på vent vinteren 2024/2025. Saken vil måtte følges opp videre av neste års styre.
5) Styret har oppdatert og utvidet vedlikeholdsplaner og årshjul (inkludert HMS-saker).
6) Styret har iverksatt diverse mindre vedlikeholdsarbeider som reparasjon av søppelskur, bytte av dørpumper, reparasjon av jordfeil og beskjæring av tujaer.

**Forretningsfører**
Boligbyggelaget Usbl

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

**Styregodkjennelse**
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 113 155,-pr. 11.11.2025

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368169769, DNB Bank ASA
Vedlikehold og rehabilitering
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.11.2025: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 66
Saldo per 11.11.2025: 4 402 323
Første termin/første avdrag: 30.06.2022 ( siste termin 31.03.2042 )

Lånenummer: 16369091550, DNB Bank ASA
Vedlikehold
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.11.2025: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 65
Saldo per 11.11.2025: 2 898 892
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 ( siste termin 30.12.2041 )

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Lånenummer: 16368169769, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.11.2025: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 66
Saldo per 11.11.2025: 4 402 323

Andel av saldo: 54 938,-
Første termin/første avdrag: 30.06.2022 ( siste termin 31.03.2042 )
In-ordning

Lånenummer: 16369091550, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.11.2025: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 65
Saldo per 11.11.2025: 2 898 892
Andel av saldo: 58 218,-
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 ( siste termin 30.12.2041 )
Ikke avtale om in-ordning

Sameiet har IN-ordning på lånet 16368169769, som gir mulighet for individuell nedbetaling av sameiets fellesgjeld.

Ved nedbetaling av lånet vil felleskostnadene reduseres med kr. 459,- og de totale felleskostnadene vil da være på kr. 3.761,-.
Ny andel fellesgjeld vil være på kr. 58.218,-, etter dagens lånebetingelser.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 11 696,- pr. 31.12.2024

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr. 2 335 310,-
Underskuddet skyldes hovedsakelig utbedring av brannbalkongen og for å bedre sameiets likviditet.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 260 385,-

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

**Vedtekter og husordensregler**
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.

Det forventes at alle naboer bidrar til sameiet under dugnaden. De som ikke kan møte uten gyldig grunn skal betale et gebyr på kr 300.

**Dyrehold**
Husdyr som skaper unødvendig støy eller på annen måte er til sjenanse for øvrige beboere,er ikke tillatt.

**Sameiets forsikring**
IF Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586990

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 803 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Tomtegrenser er ikke kontrollert. Informasjon er hentet fra seeiendom.no

**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**
Leiligheten har en rolig og attraktiv beliggenhet på Torshov. Her bor du sentralt og urbant til med kort gangavstand til alt du måtte trenge i hverdagen. Torshov kan stolt skilte med et meget godt kollektivtilbud, forlokkende byliv, spennende shopping og idylliske parkanlegg.

I nærområdet finnes flere populære grøntområder som Torshovparken og Torshovdalen. Torshovdalen byr på fine tur- og rekreasjonsmuligheter hele året og er særlig populær om vinteren, med akebakker og oppkjørte skiløyper. Torshovparken er et samlingspunkt om sommeren, med volleyballbane, basketbane og god plass for piknik og sosiale aktiviteter. Like ved ligger også Akerselva, med bilfrie gang- og sykkelveier som strekker seg fra Maridalsvannet i nord til Bjørvika i sør.

Området har et variert utvalg av koselige spisesteder og kafeer. Blant lokale favoritter finner man Grisen på Oskar Braatens plass, Trikkestallen, Åpent Bakeri/Lofthus Pizza, Kaffebrenneriet, Bruun-Larsen og Jungel Pizza. Flere av stedene har hyggelig uteservering i sommerhalvåret, og det lokale bakeriet Frida Bakeri samt Bakeri De Jean tilbyr fersk bakst og godt brød - perfekte stopp på veien gjennom nabolaget. Det er også kort vei til Sandaker senter og Storo Storsenter, som begge har et rikt og variert utvalg.

Kulturtilbudet er også godt representert. Soria Moria-bygget fungerer som et samlingspunkt med teater, konserter og arrangementer. Her ligger også det

populære Nieu - et flerfunksjonelt konsept med barer, konsertscener og restaurant.

Det finnes gode treningsmuligheter i området, blant annet Myrens Sportssenter med squash, klatring og styrketrening, SATS Ringnes Park og Sagene, samt Fitness24Seven på Storo. Voldsløkka er et populært friområde for både trening og lek, med fotballbaner, skøytebane og åpne gressområder.

Det er også kort vei til de fleste utdanningsinstitusjoner i Oslo. 30-bussen et minutt unna tar deg til Handelshøyskolen BI. Fra samme stopp er det er enkel adkomst til Universitet i Oslo på Blindern ved bruk av 20-bussen. I rushtiden går 28-bussen fra Vogts gate direkte til Fornebu.

Det er god offentlig kommunikasjon i nærområdet. Det er kun få minutter å gå til trikk 11, 12 og 18 som går hvert 5. minutt til bl.a. Grünerløkka/sentrum og Storo/Grefsen. Det er også umiddelbar nærhet til bussrute 20 til Majorstuen/Skøyen og Tøyen og bussrute 30 til BI Nydalen og sentrum/Grünerløkka/Huk/Bygdøy. Kun få minutter å gå til holdeplasser for Flybussen og Flybusekspressen.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 1939. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for "industri til bolig" på eiendommen datert 03.11.2004.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

**Regulerings- og arealplaner**
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er regulert til bolig (s-2255). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Bentsebrugata 15 - 19 - Påbygg en etasje med uteoppholdsareal på tak
Saksnummer: 202451896
Mottatt sak: 15.03.2024
Eksisterende bebyggelse ble oppført på 50-tallet som industribygg. I 2021 ble det gitt tillatelse til oppføring av påbygg i én etasje samt til bruksendring til boligformål med totalt 36 leiligheter.
I 2024 mottok Plan- og bygningsetaten en søknad om oppføring av et påbygg i form av én ytterligere etasje med takterrasse på eiendommen Bentsebrugata 15-19. Eksisterende trappesjakter og heistårn forlenges med én tilsvarende etasje.
Plan- og bygningsetaten avslo søknaden om påbygg, datert 09.09.2024. Plan- og bygningsetaten avslo også søknaden om dispensasjon fra KDP-4 hva gjelder krav om reguleringsplan.
Plan- og bygningsetaten har videre mottatt klage over avslag på søknad om oppføring av påbygg og dispensasjon fra kommunedelplan 4. Saken sendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse, med anbefaling om at klagen ikke tas til følge, datert 09.09.2025.

Pågående plansaker i området:

Saken gjelder: Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk
Saksnr: 202315257

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

Saken gjelder: Sandakerveien 56 C - Boliger
Saksnr: 202217080

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

301/224/335/1:
21.10.1948 - Dokumentnr: 511896 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Rettighetshaver: Landakervn 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:335
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1956 - Dokumentnr: 400088 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:335
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.1933 - Dokumentnr: 900059 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:335
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:259
FRADELT FRA FLERE BNR

27.01.1949 - Dokumentnr: 401379 - Opprettelse av matrikkelenheten
Gjelder matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:335
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

30.09.1983 - Dokumentnr: 510502 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 127/3386
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 41 SEKSJONER

06.02.2004 - Dokumentnr: 8633 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 127/3386
Ny seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/3386

13.08.2004 - Dokumentnr: 54806 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 68/3386

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

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

# Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller

nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum.
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Maks 2 stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 913,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 131 383,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 17. november 2025

**Megler**
Joachim Lindhjem, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94158144

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

# Sandakerveien 46D
# 0477 OSLO

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Leilighet |
| Byggeår: | 1950 |
| BRA: | 45 $m^2$ |
| BRA-i: | 41 $m^2$ |
| Rapportdato: | 12.11.2025 (Gyldig til 12.11.2026) |



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 8 | 4 | 0 | 1 |

# 1. Tilstandsgradene

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

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/37566

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Vannledninger | Det er ikke kontrollert avrenning fra rørstamme over himlingen på badet og stoppekran til varmtvann fungerer ikke. |
| Våtrom - Overflater | Fuktsvellinger i bunn på baderomsdøren. |
| Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk | Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. |
| Våtrom - Sanitærutstyr | Det er fuktskader pga vannsøl/fukt, på baderoms innredningen. |

## Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Elektrisk | Det er gjennomført en elkontroll datert 13.03.2025 med dokumentert rettet avvik. |

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **12.11.2025** | **12.11.2025** |

## Hjemmelshavere

Navn: **Vetle Hushagen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kristoffer Messel** Telefon: **90949280**
Firma: **Komplett taksering AS** Epost: **kristoffer.m@fidens.no**
Adresse: **Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**

FIDENS



**Egne premisser:**

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

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

## Informasjon om boligen

Adresse: **Sandakerveien 46D, 0477 Oslo**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | **301** | Gårdsnr: | **224** | Bruksnr: | **335** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | **1** | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | **U0106** | | |

Byggeår: **1950** - Bruksendring fra lettere industri til boliger. Datert 2001. Kilde Planinnsyn.
Boligtype: **Leilighet**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i betong/murkonstruksjon og er utvendig pusset. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

**Tiltak etter byggeår:**

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|
| 2021 | Det er fremlagt samsvarserklæring merket fra Skansen Elektro datert 12.09.2021. Entré: - Varmekabel med termostat. - 6x downlights. - 2x trådløs dimmer (Endevender). - Flyttet eksisterende stikkontakt. - Varmefolie under parkett m/ termostat. Bad: - 2x downlights m/LED-Dimmer. - Montasje av speilskap over eksisterende pungt. - Stikk v/speilskap. Kjøkken: - Montasje av benkelys på eksisterende punkt. - Montasje av taklampe over stikk. - Ny LED-Dimmer. - Montasje av komfyrvakt. - Montasje av teknisk stikk til komfyr. Stue: - Levering og montering av 2x panelovn. - Varmefolie. Soverom: - Levering og montering av panelovn. | Ja |
| 2021 | Det er fremlagt dokument merket Prosjekt: Oppussing av leilighet - Utført av Totalbygg Norge AS. Datert 16.08.2021. Snekker/maler/flislegger. Riving av eksisterende gulv | Ja |

(parkett), Benkeskap (underskap) og oppvaskmaskin. Ikke bad og overskap. Legge 1-stavs eikeparkett entré, stue og kjøkken med varmefolie. (ikke bad, ikke soverom). Ytteste del av entré: Fliser med farmekabler (ca 3-3,5 m²). Oppgradere elektrisk anlegg, ledninger, brytere, stikk, spoter, panelovner. Reparere/sparkle hull i vegg på soverom. Male resten av soverom, hvitt tre vegg. Male resten av stue og gang, hvitt. Male tre vindusposter og dører til bad og soverom. Montering av kjøkken etter tegninger.

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **2-U. etasje** | 41 | 41 | 0 | 0 | 0 |
| **1-U. etasje** | 3 | 0 | 3 | 0 | 0 |
| **U. etasje** | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **45** | **41** | **4** | **0** | **0** |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **2-U. etasje** | 41 | 41 | 0 | Entré, stue/kjøkken, soverom og bad. | |
| **Totalt m²** | **41** | **41** | **0** | | |

## Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot tegninger hentet fra planinnsyn. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Bod i 1-U. etasje på ca. 3 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket nr 87, seksjon 1.
Bod i U. etasje på ca. 1 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket 10, seksjon 1.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Vinduer og dører

| Beskrivelse |
| --- |
| Vinduer med treramme og 2-lags glass.<br>Entrédør med brannklassifisering B-30.<br>Innvendig dører med malt overflate. |

| | |
| --- | --- |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Vinduer er datert 2003.<br>Det er ikke kjent om inngangsdør og innvendig dører er skiftet etter omgjøringen i 2003. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

| **Oppsummering av vinduer og dører** | TG-1 |
| --- | --- |
| Vinduer og dører fremstår med normal stand i henhold til alder. | |

## 6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
| --- | --- |
| Type | Betongdekke, Støpt gulv på grunn |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |

| **Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** | TG-1 |
| --- | --- |
| Ingen store skjevheter med behov for tiltak.<br><br>Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 9 mm over hele rommet og ca. 9 mm over 2 meter.<br>Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 4 mm over hele rommet og ca. 3 mm over 2 meter.<br><br>Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. | |

## 6.3 Kjøkken

**Overflater og innredning**

| | |
| --- | --- |
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |

| **Oppsummering av overflater og innredning** | **TG-1** |
|---|---|

Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Kjøkken beskrivelse:
IKEA underskap fra 2021, ukjent alder på overskap. Kjøkkenet har glatte fronter, laminert benkeplate med oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

| **Oppsummering av avtrekk** | **TG-1** |
|---|---|

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanal.

## 6.4 Lovlighet

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |

Dagens bruk er i samsvar med byggetegninger datert 31.08.01.

| | |
|---|---|
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |

Det er innhentet expedisjons dokument datert: 1939 og 1949. Dette er dog uattestert og kan ikke anses som ferdigattest.
Kilde planninsyn.

Det er innhentet ferdigattest datert: 03.11.2004. (Bruksendring fra lettere industri til boliger)
Kilde planninsyn.

| | |
|---|---|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |

Takhøyder er målt til:
Entré: 2,30 m.
Soverom: 2,76 m.
Bad: 2,38 m.
Stue/kjøkken: 2,75 m.

| | |
|---|---|
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.5 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast, Støpejern |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Innvendige avløpsrør er trolig fra perioden det ble søkt om bruksendring fra industri til bolig i perioden 2001/2003. Enkelte rørdeler er skiftet under oppvaskkummen på kjøkkenet i 2021.

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

**Oppsummering av avløpsrør** **TG-1**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak ble registrert.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

## 6.6 Vannledninger

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

Innvendige vannledninger er trolig fra perioden det ble søkt om bruksendring fra industri til bolig i perioden 2001/2003.

| | |
|---|---|
| Er det etablert fordelerskap? | Åpen rørfordeling |
| Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling? | Ja |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Ja |

**Oppsummering av vannledninger** **TG-2**

Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra åpen rørfordeling over himlingen på badet.
Stoppekran til varmtvann fungerte ikke som tiltenkt. Med bruk av vanlig håndmakt var det ikke mulig å vri på stoppekranen.

Vannstopperventil til kaldt og varmt vann under oppvaskkummen på kjøkkenet fungerer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Automatisk vannstopper anbefales etablert over himlingen på badet. Dette for å sikre automatisk avstenging av vannet ved en eventuell lekkasje og hindre skader.
Stoppekran bør smøres eller skiftes, dette for å sikre muligheten til å stenge vannet ved en eventuell lekkasje.

## 6.7 Elektrisk




| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Ja |

**Oppsummering av elektrisk** **TG-IU**

Sikringsskapet er montert i gangen.
Det er gjennomført en elkontroll datert 13.03.2025 med dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn med rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

Det er fremlagt samsvarserklæring for deler av anlegget datert 2021. Se nærmere beskrivelse under tiltak.

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

## 6.8 Varmtvannsbereder: Felles

| |
|---|
| Plassering bereder |
| Felles teknisk rom. |
| Fundament |
| Plassert på gulv |
| Årstall |
| 3 x 2013 |

| | |
|---|---|
| Størrelse | |
| 3 x 550 Liter. | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Ikke relevant, fast tilkobling |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |

**Oppsummering av varmtvannsbereder** **TG-1**

Når berederen står i felles del er dette sameiet ansvar. Beredere faller utenfor eierseksjonens ansvarsområdet.

Det ble registrert mindre drypp av vann fra rørdeler i rommet, styrt har informert om at dette vil bli utbedret.

## 6.9 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |

Det er mekanisk ventilasjon. Tilluft med spalteventiler i vindusrammer. Avtrekk fra baderom og kjøkken.

| | |
|---|---|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |

Det er ikke kjent med arbeid etter at leiligheten ble omgjort fra industri til bolig.

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-1**

Anlegget fremstår med normal stand.

## 6.10 Våtrom



## Overflate

| Beskrivelse av overflate |
| --- |
| Flis på gulv og flis på vegger. Malte plater med downlights i himling. Gulvvarme. |

| | |
| --- | --- |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Iht tidligere salgsoppgave ble det i 2021 lagt flis på flis. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Ja |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? | Ja |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

| **Oppsummering av overflater** | **TG-2** |
| --- | --- |

Dør er plassert i våtsone, bad som er mindre en 4 kvm regnes hele rommet som våtsone.
Dørblad i malt utførelse, men ikke malt i bunn. Det registreres mindre fuktsvellinger i bunn på dørbladet.

Det registreres mindre glippe sprekker i silikonfug overgang gulv/vegg.
Det er lokalisert noe hullyd. Flisene virker å sitter godt, ingen riss i fuger. Strakstiltak ikke nødvendig.

**Anbefalte tiltak overflater**

Dørblad bør overflatebehandles i bunn, dette for å minimere ytterligere fuktsvellinger i bunn på dørbladet.

Utskifting av silikonfug gjøres ved behov. Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
Bom i flis gir grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
De enkelte flisene er mer utsatt for skader ved mekaniske støt.

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
| --- | --- |
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |

| | |
|---|---|
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

| **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** | **TG-2** |
|---|---|
| Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. | |

| **Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk** |
|---|
| Badet fungerer med dagens tilstand, det anbefales å installere dusjkabinett for å unngå fuktbelastning i påvente av en oppgradering av badet i tiden som kommer. Det er usikker fremtidig funksjon av membran/tettesjikt. |

### Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
|---|
| Badet er utstyrt med dusjhjørne med blandebatteri fra Oras, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, servantskap med hvit servant og blandebatteri fra Oras, rommet har mekanisk avtrekk. |

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Ja |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |

| **Oppsummering av sanitærutstyr** | **TG-2** |
|---|---|
| Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. | |

| **Anbefalte tiltak sanitærutstyr** |
|---|
| Utskifting av servantskap gjøres ved behov. |

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |
|---|---|
| Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. | |

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

| Oppsummering av fukt | TG-0 |
|---|---|
| Det er benyttet tidligere hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone.<br>Det er foretatt fuktmåling med pigger i gipsen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.<br>(undersøkelsen er gjort i gipsen da det var langt en til eventuell bunnsvill.)<br>Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.<br>Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.<br>Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen. | |

### Dokumentasjon

| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
|---|---|
| Det er ikke framlagt noen dokumentasjon. | |

## 6.11 Ikke relevante bygningsdeler

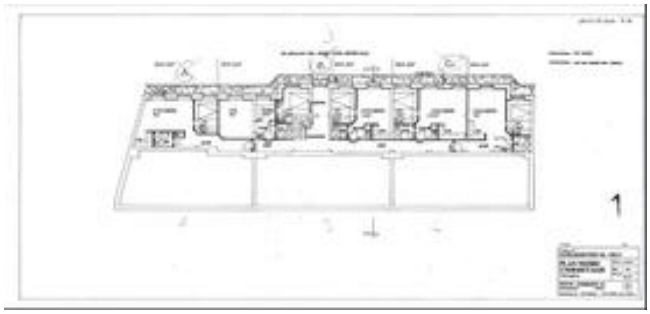
**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

# 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

## Hovedbygg

### 2-U. etasje



# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Hushagen, Vetle | 9578-5997-4-2970942 | 2025-11-11 13:54:21 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
11. nov. 2025

Oppdragsnummer
29-0325/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Sandakerveien 46D, 0477 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Torshov

**Selgere**
Vetle Hushagen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
20. august 2024

**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: SP586990
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

## 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:** Totalbygg Norge AS. Lagt flis på flis. Skiftet servant. Nye brytere og stikkontakter, ny termostat. Utført i 2021.

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kjenner ikke til dette.

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Dokumentasjon for arbeidet i 2021 innhentes fra Totalbygg Norge AS.

**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:** Repcon AS. Rehabilitering av brannbalkong i oppgang A, B og C. Utbedret og lagt ny membran. 2024.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Smart Drenering AS. Smart Drenering kontrollerte for fukt leilighetene etter at nabo meldte om fukt. Fra 16.09.2021 ble det installert elektroder i murer i fellesgangen og i yttermurer. Antas at det IKKE ble funnet fukt - da verken tidligere eier eller eier før der har hørt noe mer om dette.

---

**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:** Totalbygg Norge AS ved underlevrandør. Gått over og oppgradert el#anlegg i leiligheten. Skiftet stikk, brytere, termostater, lagt varmefolie under parkett og varmekabler under fliser i entre. 2021. 2025. Boligelektrikeren AS. Utbedret feil fra Eltilsyn og installerte dimmer på kjøkken (under skap) og soverommet.

---

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

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Utført Eltilsyn 2025. Oppdaget jordingsfeil og at stikkontakten bak kjøleskapet måtte flyttes. Feilene er rettet.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kjenner ikke til dette.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kjenner ikke til dette.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kjenner ikke til dette.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kjenner ikke til dette.

---

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

Ja

**Beskriv:** Ski Boligventilasjon AS. 2021. Ski BV satte inn Flexit USV senter og Flexit Tradition S ventilator, mekanisk avtrekk for kjøkken og bad.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kjenner ikke til dette.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kjenner ikke til dette.

---

## Feil og mangler

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

Ja

**Beskriv:** Fjernet overfladisk mugg på mykfuge i dusjen med lett vask.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** har ikke pipe i leiligheten.

---

**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

**Eventuell kommentar:** kjenner ikke til dette.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kjenner ikke til dette.

---

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

Ja

**Beskriv:** Utbedret feil fra Eltilsyn. Se punkt 4.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** kjenner ikke til dette.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** kjenner ikke til dette.

---

**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

**Eventuell kommentar:** Sameiet ble sanert i 2021, kontrollert i 2022, ble ikke funnet tegn til kre i leiligheten ved kontroll.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** kjenner ikke til dette.

---

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

Ja

**Beskriv:** Varmekablene i gang og bad fungerer ikke samtidig, har hatt problemer med varmefolien. Arbeidet er innenfor garantitiden på 5 år. Elektriker er kontaktet.

---

## Offentlige og private forhold

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

Nei

---

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Tilstandsrapport fra tidligere eier, utført av Norsk Takst

---

**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 tilstandsrapport, 15.04.2024

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kjenner ikke til dette.

---

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

Ja

**Beskriv:** Søknad om utbygging på nabobygg. Berører antageligvis vår leilighet i liten eller ingen grad. Alle sameiene rundt har protestert på forslaget med juridisk assistanse.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kjenner ikke til dette.

---

**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

**Eventuell kommentar:** Kjenner ikke til dette.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kjenner ikke til dette.

---

**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

**Eventuell kommentar:** Kjenner ikke til dette.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kjenner ikke til dette. Felleskost økte i 2025 for utbedring av brannbalkonger. Kjenner ikke til andre vedtak/forslag.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kjenner ikke til dette.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kjenner ikke til dette.

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 29-0325/25**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Hushagen, Vetle** | **2025-11-11** |

Identifikasjon

bankID Hushagen, Vetle

Signicat

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

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Sandakerveien 46 sameie | | **Vår ref.:** | 446/1 | **Fødselsdato eier:** | 27.09.1993 |
| Sandakerveien 46 D | | **Type:** | Boligsameie | | |
| 0477 OSLO | | **Eiere:** | Vetle Hushagen | | |
| **Organisasjonsnr:** | 876 011 182 | **Seksjonsnr:** | 1 | | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **4 220**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Avdrag felleslån | 169 |
| | Avdrag IN-lån | 157 |
| | Renter IN-lån | 302 |
| | Felleskostnader | 3 247 |
| | Renter felleslån | 320 |
| Tilleggsytelser: | Dugnadstillegg | 25 |

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 113 155 | Gjeld siste årsoppg.: | 115 811 |
| Klient ajourf. lån: | 7 301 215,04 | Klient gj. s. årsoppg.: | 7 472 055 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368169769, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.11.2025: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 66
Saldo per 11.11.2025: 4 402 323
Andel av saldo: 54 938
Første termin/første avdrag: 30.06.2022 ( siste termin 31.03.2042 )

Lånenummer: 16369091550, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.11.2025: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 65
Saldo per 11.11.2025: 2 898 892
Andel av saldo: 58 218
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 ( siste termin 30.12.2041 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Erik Herstad Horgen |
| Adresse: | Sandakerveien 46 B |
| Postnr/-sted: | 0477 OSLO |
| Telefon: | Mob.: 93086862 |
| E-post: | styret.sandakerveien46@gmail.com |

## 6: Ligning - 2024

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 115 811 | Andre inntekter: | 638 |
| Annen formue: | 11 696 | Utgifter: | 6 083 | | |

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Seksjonsnr: | 1 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1948

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Sandakerveien 46 sameie | **Vår ref.:** | 446/1 | **Fødselsdato eier:** | 27.09.1993 |
| Sandakerveien 46 D | **Type:** | Boligsameie | | |
| 0477 OSLO | **Eiere:** | Vetle Hushagen | | |

**Organisasjonsnr:** 876 011 182

## 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 224/335 - seksjon:1

Bygningstype: BL

Feste/eiet tomt: Eiet

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP586990 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0105

| | | | |
|---|---|---|---|
| Etasje: | -2 | Oppvarmingstype: | Strøm |
| Heis: | Nei | | |
| Parkeringstype: | Se info lenger ned () | | |
| Systemlås: | Ja | Antall rom: | |
| Husdyrhold: | Nei | Oppr. antall rom: | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Boligseksjon |

Fasiliteter:

Parkering: Sameiet er medeiere i Sameiet Gårdsplassen der det er mulig å leie parkeringsplass. Parkeringsplass følger ikke leilighet ved salg og kan ikke leies ut eller overlates til andre ved f.eks. bruksoverlating. Venteliste for parkering finnes hos forretningsfører. Dersom selger leier en p-plass i sameiet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det påløper et gebyr ved endring av ny leietaker.

Varmtvann inkl. i felleskostnadene

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

# Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sandakerveien 46 sameie

Tid og sted: Tirsdag 08.04.2025 kl. 17.00 - Tirsdag 15.04.2025 kl. 17.00 - Digitalt møte på Min side i Bonabo

## Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen
- 1.4 Godkjenning av innkalling
- 1.5 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av medlemmer til Gårdsplassen

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før tirsdag 08.04.2025 kl. 17:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

## Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

### 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

### 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes

### 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

### 4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 70.000, altså uendret fra året før, og at styret foretar fordelingen. Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 70 000,- godkjennes

### 5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Erik Herstad Horgen
Styremedlem, Marius Bjerkelund Iversen
Styremedlem, Simon Widholm
Varamedlem, Vibeke E. Høsteng
Varamedlem, Sissel Westrheim

#### 5.1 Valg av leder

**Forslag til vedtak:** Erik Herstad Horgen velges for 1 år.

#### 5.2 Valg av medlemmer til styret

**Forslag til vedtak:** Simon Widholm velges for 1 år.

Herman Vale Hartgen velges for 1 år.

#### 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

**Forslag til vedtak:** Vibeke Høsteng velges for 1 år

Sissel Westrheim velges for 1 år

#### 5.4 Valg av medlemmer til Gårdsplassen

**Forslag til vedtak:** Erik Herstad Horgen velges for 1 år.

## Arbeidskapital

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap** | **72 763** | **236 613** |
| B. Endring i arbeidskapital | | |
| Resultat | -2 335 310 | -30 365 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | 2 840 338 | -129 821 |
| Endringer i andre langsiktige poster | 1 646 | -3 664 |
| **B. Endring arbeidskapital** | **506 675** | **-163 850** |
| **C. Arbeidskapital** | **579 438** | **72 763** |
| **Spesifiksjon av arbeidskapital** | | |
| Omløpsmidler | 764 857 | 340 933 |
| Kortsiktiggjeld | -185 418 | -268 170 |
| **C Arbeidskapital** | **579 438** | **72 763** |

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

# Resultatregnskap 2024 Sandakerveien 46 sameie

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 2 388 031 | 2 100 219 | 2 288 988 | 2 717 176 |
| **Sum leieinntekt** | | **2 388 031** | **2 100 219** | **2 288 988** | **2 717 176** |
| **Andre inntekter** | | | | | |
| Andel av driftsinntekt i sameie | 2 | 0 | 457 | 0 | 0 |
| Diverse inntekt | 3 | 16 685 | 14 305 | 14 000 | 14 000 |
| **Sum annen inntekt** | | **16 685** | **14 762** | **14 000** | **14 000** |
| **Sum inntekt** | | **2 404 716** | **2 114 981** | **2 302 988** | **2 731 176** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 4 | 9 870 | 9 870 | 10 000 | 10 000 |
| Styrehonorar | 4 | 70 000 | 70 000 | 70 000 | 70 000 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 234 305 | 284 329 | 300 000 | 260 000 |
| Kostnad eiendom/lokaler | 5 | 209 049 | 200 119 | 207 000 | 230 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 474 429 | 407 715 | 469 000 | 533 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 6 | 33 517 | 5 938 | 6 000 | 6 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 7 | 15 107 | 29 137 | 22 000 | 17 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 8 | 2 175 458 | 234 264 | 118 000 | 210 000 |
| Revisjonshonorar | | 6 560 | 6 265 | 6 000 | 6 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 104 718 | 99 353 | 105 000 | 109 000 |
| Andre honorar | 9 | 501 322 | 72 327 | 15 000 | 8 000 |
| Kontorkostnad | | 4 320 | 0 | 0 | 0 |
| TV/bredbånd | | 292 716 | 278 308 | 304 000 | 280 000 |
| Kontingenter og gaver | | 2 842 | 2 900 | 3 000 | 3 000 |
| Forsikringer | | 178 112 | 156 651 | 178 000 | 200 000 |
| Andre kostnader | 10 | 19 136 | 1 884 | 0 | 0 |
| Tap | | 0 | 496 | 0 | 0 |
| **Sum kostnad** | | **4 331 460** | **1 859 555** | **1 813 000** | **1 942 000** |
| **Driftsresultat før IN** | | **-1 926 744** | **255 426** | **489 988** | **789 176** |
| **Driftsresultat etter IN** | | **-1 926 744** | **255 426** | **489 988** | **789 176** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 31 745 | 6 885 | 3 000 | 3 078 |
| Andel av renteinntekt i sameie | 2 | 3 710 | 3 703 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | | 444 020 | 296 379 | 323 067 | 531 869 |
| **Netto finansposter** | | **408 566** | **285 792** | **320 067** | **528 791** |
| **Årsresultat** | | **-2 335 310** | **-30 365** | **169 921** | **260 385** |
| Overført sameiekapital | | -2 335 310 | -30 365 | 0 | 0 |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **-2 335 310** | **-30 365** | **0** | **0** |

# Balanse 2024 Sandakerveien 46 sameie

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Andeler anleggsmiddel i sameie | 2 | 102 290 | 103 936 |
| **Sum anleggsmidler** | | **102 290** | **103 936** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanser felleskostnader | | 14 205 | 20 008 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 16 287 | 9 034 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 200 561 | 195 279 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående bank | | 533 804 | 116 611 |
| **Sum omløpsmidler** | | **764 857** | **340 933** |
| **SUM EIENDELER** | | **867 147** | **444 869** |

# Balanse 2024 Sandakerveien 46 sameie

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | -6 790 327 | -4 455 017 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **-6 790 327** | **-4 455 017** |
| **Sum egenkapital** | **11** | **-6 790 327** | **-4 455 017** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 12 | 7 472 055 | 4 631 717 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **7 472 055** | **4 631 717** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 17 510 | 4 216 |
| Leverandørgjeld | | 146 291 | 236 278 |
| Påløpne renter | | 2 940 | 2 684 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 18 679 | 24 992 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **185 418** | **268 170** |
| **Sum gjeld** | | **7 657 474** | **4 899 886** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **867 147** | **444 869** |

Sted:_____ Dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Erik Herstad Horgen<br>Styreleder | Simon Widholm<br>Styremedlem | Marius Bjerkelund Iversen<br>Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Sameiet består av 50 enheter. Eiendommer er oppført på g.nr 224, b.nr 335 i 0301 Oslo kommune.
Sameiet eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP586990.

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 1 823 964 | 1 663 680 |
| 3602 Innkrevde felleskostn. kapital | 6 330 | 0 |
| 3619 Dugnadstillegg | 12 600 | 12 600 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 383 317 | 295 754 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 161 819 | 128 186 |
| **Sum** | **2 388 031** | **2 100 219** |

## Note 2 - Andeler i driftssameie

Sameiet eier 23,08% i Sameiet Gårdsplassen. Balansepostene og resultatpostene knyttet til Gårdsplassen er fordelt mellom eierne iht eierprosent.

## Note 3 - Andre driftsinntekter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3955 Fellesvaskeri | 16 685 | 14 305 |
| **Sum** | **16 685** | **14 305** |

## Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 9 870 | 9 870 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 70 000 | 70 000 |
| **Sum** | **79 870** | **79 870** |

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

## Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 47 376 | 45 216 |
| 6360 Annet renhold | 3 648 | 2 283 |
| 6361 Fast renhold | 83 937 | 80 092 |
| 6362 Skadedyrutryddelse | 30 579 | 18 191 |
| 6364 Matteleie | 12 567 | 11 996 |
| 6391 Snømåking/strøing/feiing | 16 163 | 16 238 |
| 6392 Containerleie/tømming | 3 696 | 4 359 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 5 727 | 21 744 |
| 6398 Felleskostnader | 5 356 | 0 |
| **Sum** | **209 049** | **200 119** |

## Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6400 Leie av maskiner | 27 330 | 0 |
| 6420 Lisens HMS E-post | 6 188 | 5 938 |
| **Sum** | **33 517** | **5 938** |

## Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6500 Verktøy og redskaper | 478 | 180 |
| 6525 IT utstyr | 0 | 14 988 |
| 6540 Inventar | 0 | 1 247 |
| 6543 Vaskerianlegg | 0 | 4 320 |
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l. | 7 984 | 0 |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 5 177 | 8 274 |
| 6552 Driftsmateriell | 1 469 | 129 |
| **Sum** | **15 107** | **29 137** |

## Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6601 Vedlikehold bygg | 6 473 | 15 286 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 6 760 | 19 137 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 20 760 | 0 |
| 6610 Andre vaktmestertjenester | 17 387 | 1 048 |
| 6616 Vedlikehold vaskeri | 3 289 | 0 |
| 6617 Vedlikehold brannvernutstyr | 15 625 | 42 544 |
| 6641 Malerarbeider | 225 413 | 156 250 |
| 6644 Fasade/balkonger | 1 820 271 | 0 |
| 6690 Diverse vedlikeholdskostnader | 30 237 | 0 |
| 6692 Andre reparasjoner og vedlikehold | 29 243 | 0 |
| **Sum** | **2 175 458** | **234 264** |

## Note 9 - Andre honorarer

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 20 672 | 15 250 |
| 6730 Teknisk honorar | 480 650 | 57 077 |
| **Sum** | **501 322** | **72 327** |

Konto 6714 gjelder faktura for IN avtale og faktura for rådgivning.
Konto 6730 gjelder arbeid i forbindelse fakturaene for utbedring av fuktskader.

## Note 10 - Andre kostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 7718 Fellesarrangement | 2 233 | 0 |
| 7770 Betalingskostnader | 14 128 | 1 154 |
| 7772 Omkostninger inkasso | 0 | 1 137 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 2 671 | 690 |
| 7792 Øredifferanse | -1 | 0 |
| 7795 Husleietap | 106 | -1 097 |
| **Sum** | **19 136** | **1 884** |

## Note 11 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | -4 455 017 | -2 335 310 | -6 790 327 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **-4 455 017** | **-2 335 310** | **-6 790 327** |
| **Sum egenkapital** | **-4 455 017** | **-2 335 310** | **-6 790 327** |

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

## Note 12 - Langsiktig gjeld

| **Kreditor:** | **DNB Bank ASA** | **DNB Bank ASA** | **DNB Bank ASA** | **DNB Bank ASA** |
|---|---|---|---|---|
| Formål: | | Vedlikehold og rehabilitering | | vedlikehold |
| **Lånenummer:** | **16368169777** | **16368169769** | **12125207098** | **16369091550** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2024 | 2022 | 2013 | 2024 |
| Rentesats: | 7.20 % | 7.20 % | 3.85 % | 7.20 % |
| Betingelser: | | | | annuitet, kvartalvis |
| Beregnet innfridd: | 20.09.2024 | 30.03.2042 | 29.04.2022 | 30.12.2041 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 690 000 | 4 875 000 | 8 510 000 | 2 990 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 0 | 4 631 717 | 0 | 0 |
| Avdrag i perioden: | 690 000 | 127 463 | 0 | 22 198 |
| Opptak i perioden: | 690 000 | 0 | 0 | 2 990 000 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **0** | **4 504 254** | **0** | **2 967 802** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 0 | 3 707 722 | 0 | 2 429 533 |

## Langsiktig gjeld

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368169769 | 1 | 144 268 | 144 268 |
| | 1 | 143 441 | 143 441 |
| | 3 | 136 001 | 408 003 |
| | 4 | 135 175 | 540 700 |
| | 4 | 132 696 | 530 784 |
| | 1 | 131 877 | 131 877 |
| | 4 | 131 869 | 527 476 |
| | 3 | 126 909 | 380 727 |
| | 1 | 110 377 | 110 377 |
| | 3 | 109 550 | 328 650 |
| | 3 | 107 070 | 321 210 |
| | 1 | 81 836 | 81 836 |
| | 1 | 72 941 | 72 941 |
| | 1 | 69 437 | 69 437 |
| | 1 | 67 784 | 67 784 |
| | 1 | 66 957 | 66 957 |
| | 1 | 63 848 | 63 848 |
| | 1 | 63 651 | 63 651 |
| | 2 | 60 343 | 120 686 |
| | 1 | 56 210 | 56 210 |
| | 1 | 50 424 | 50 424 |
| | 2 | 48 771 | 97 542 |
| | 1 | 46 291 | 46 291 |
| | 1 | 13 602 | 13 602 |
| | 1 | 12 503 | 12 503 |
| | 2 | 11 541 | 23 082 |
| | 1 | 10 167 | 10 167 |
| | 1 | 8 656 | 8 656 |
| | 1 | 5 770 | 5 770 |
| | 1 | 5 358 | 5 358 |

## Langsiktig gjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369091550 | 2 | 86 773 | 173 546 |
| | 1 | 79 761 | 79 761 |
| | 5 | 73 625 | 368 125 |
| | 1 | 72 749 | 72 749 |
| | 1 | 71 872 | 71 872 |
| | 1 | 70 996 | 70 996 |
| | 1 | 67 490 | 67 490 |
| | 4 | 64 860 | 259 440 |
| | 7 | 63 984 | 447 888 |
| | 4 | 61 354 | 245 416 |
| | 5 | 60 478 | 302 390 |
| | 1 | 59 601 | 59 601 |
| | 4 | 55 219 | 220 876 |
| | 1 | 53 466 | 53 466 |
| | 2 | 51 713 | 103 426 |
| | 1 | 49 084 | 49 084 |
| | 1 | 37 689 | 37 689 |
| | 4 | 36 813 | 147 252 |
| | 4 | 34 183 | 136 732 |

Det er et usikret lån som ble benyttet i forbindelse med vedlikeholdsprosjekt.

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Sandakerveien 46 sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sandakerveien 46 sameie**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Erik Herstad Horgen (sign.) | 24.03.2025 |
| Styremedlem | Marius Bjerkelund Iversen (sign.) | 24.03.2025 |
| Styremedlem | Simon Widholm (sign.) | 24.03.2025 |

**KPMG AS**
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sandakerveien 46 Sameie

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandakerveien 46 Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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



Penneo Dokumentnøkkel: N7BN2-WQQMI-BUNS7-507YN-I7FSG-7ZVJA

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.

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)



Penneo Dokumentnøkkel: N7BN2-WQQMI-BUNS7-507YN-I7FSG-7ZVJA

PENNEO

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

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

**Holhjem, Kai**
**Statsautorisert revisor**
På vegne av: KPMG AS
*Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123*
*IP: 51.174.xxx.xxx*
*2025-03-26 15:02:06 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: N7BN2-WQQMI-BUNS7-507YN-I7FSG-7ZVJA*

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

# Årsmelding 2024 - Sandakerveien 46 sameie

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Erik Herstad Horgen
Styremedlem, Marius Bjerkelund Iversen
Styremedlem, Simon Widholm
Varamedlem, Vibeke E. Høsteng
Varamedlem, Sissel Westrheim

Styret i Sandakerveien 46 sameie består av ingen kvinner og 3 menn.

## Virksomhetens art

Sandakerveien 46 sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sandakerveien 46 sameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 876011182

Sandakerveien 46 sameie består av 50 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Sandakerveien 46 sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586990. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

## HMS/Internkontroll

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

Sandakerveien 46 sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Løpende kontroll av brannvarslere (v/vaktmester)
- Informert beboere om viktigheten av ikke å hensette ting i fellesarealene
- Fått fjernet hensatte ting fra fellesarealene

## Styrets arbeid

Styret har i løpet av styreperioden 2024/2025 avholdt styremøter omtrent annenhver måned, med alle tre styremedlemmene til stede på alle møtene. Nedenfor oppsummeres de viktigste sakene styret har jobbet med i løpet av perioden.

1) Styret har avsluttet arbeidet med å utbedre brannbalkongen utenfor 1. etasje til leilighetene i A-, B- og C-oppgangen. For informasjon om saken, se årsrapporten fra forrige årsmøte. For å finansiere dette helt nødvendige arbeidet måtte styret øke felleslånet med 1,8 millioner kroner. I tillegg økte styret felleslånet med 500.000 kroner etter vedtak på forrige årsmøte om å bedre sameiets likviditet.

2) Styret har sagt opp avtalen sameiet har med leveranse av TV/bredbånd hos Telia og inngått avtale med Telenor med gyldighet fra og med 1. oktober 2025. Dette medfører en stor fremtidig besparelse for sameiet. Byttet av leverandør innebærer at beboere vil få nett med høyere hastighet enn det som er inkludert i felleskostnadene i dag, men det innebærer også at beboere som ønsker TV må bestille dette selv og betale for det utenom felleskostnadene. Internkabling ble lagt i januar 2025 for en raskest mulig overgang til høsten. Arbeidet med bytte av leverandør må følges opp av neste års styre.

3) Styret har byttet leverandør av vaktmestertjenester fra og med 1. juni 2025. Styret besluttet dette etter å ha opplevd mangelfull oppfølging over lang tid. Arbeidet med bytte av leverandør må følges opp av neste års styre.

4) Styret har fortsatt arbeidet med å rette opp i feilregistrering av plantegninger hos Plan - og bygningsetaten (PBE). Styret mottok i september 2024 "tillatelse til tiltak" fra PBE, altså godkjent søknad, men tillatelsen gjelder i tre år og det må søkes om ferdigattest. Ettersom arkitekten sameiet har brukt i denne saken gikk ut i permisjon i 2024, har saken ligget på vent vinteren 2024/2025. Saken vil måtte følges opp videre av neste års styre.

5) Styret har oppdatert og utvidet vedlikeholdsplaner og årshjul (inkludert HMS-saker).

6) Styret har iverksatt diverse mindre vedlikeholdsarbeider som reparasjon av søppelskur, bytte av dørpumper, reparasjon av jordfeil og beskjæring av tujaer.

7) Styret har planlagt dugnad for våren 2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2025

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sandakerveien 46 sameie tirsdag 08.04.2025 kl. 17:00 - tirsdag 15.04.2025 kl. 17:00 - Digitalt møte på Min Side i Bonabo.

Antall seksjoner som har avgitt stemme: 13

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjørn Ole Strønen

### 1.2 Valg av sekretær

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen

**Vedtak:**
Valgt ble: Erik Herstad Horgen

### 1.4 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.5 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**
Årsmeldingen tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 70.000, altså uendret fra året før, og at styret foretar fordelingen. Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr. 70 000,- ble godkjent

## 5. Valg

### 5.1 Valg av leder

**Vedtak:**
Valgt ble: Erik Herstad Horgen for 1 år.

### 5.2 Valg av medlemmer til styret

**Vedtak:**
Valgt ble: Simon Widholm for 1 år.

Valgt ble: Herman Vale Hartgen for 1 år.

### 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

**Vedtak:**
Valgt ble: Vibeke Høsteng for 1 år.

Valgt ble: Sissel Westrheim for 1 år.

### 5.4 Valg av medlemmer til Gårdsplassen

**Vedtak:**
Valgt ble: Erik Herstad Horgen for 1 år.

Protokoll for Sandakerveien 46 sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder for digitalt møte | Bjørn Ole Strønen (sign.) | 16.04.2025 |
| Protokollvitne | Erik Herstad Horgen (sign.) | 16.04.2025 |



**INNKALLING 2024**

# Sandakerveien 46 sameie

Onsdag 17.04.2024 kl. 16:00 - Torsdag 25.04.2024 kl. 16:00
Digital generalforsamling på Min side

# Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

## Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

# Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

## Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

# Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

# Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sandakerveien 46 sameie

Tid og sted: Onsdag 17.04.2024 kl. 16:00 - Torsdag 25.04.2024 kl. 16.00 - Digital generalforsamling på Min side

## Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen
- 1.4 Godkjenning av innkalling
- 1.5 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Utbedring av brannbalkongen
- 5.2 Forslag om å øke felleslånet med 500.000 kroner for å bedre sameiets likviditet

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av medlemmer til sameiet Gårdsplassen

# Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2023 godkjennes

## 3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

## 4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 70.000, altså uendret fra året før, og at styret foretar fordelingen. Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 70.000 ,- godkjennes

## 5. Andre saker

### 5.1 Utbedring av brannbalkongen

Sakstype: Til orientering.

Som beskrevet i årsmeldingen må brannbalkongen utenfor 1. etasje i A-, B- og C-oppgangene utbedres for å forhindre videre vanninntrengning derfra. Årsaken til vanninntrengningen er manglende utført vedlikehold over flere år. Nærmere bestemt mangler det membran slik at betongen og ytterveggen suger til seg vann. Sluk har dessuten vært tette, men dette er nå utbedret. Det har vært særlig alvorlig i ett område, der det i umiddelbar nærhet er observert vannlekkasje i forbindelse med mye nedbør eller snøsmelting (i himlingen ved bodene foran fellesvaskeriet). Vanninnsiget har også medført innvendige skader, som beskrevet i årsrapporten. Sameiet får ikke dekket kostnadene knyttet til å utbedre brannbalkongen fra forsikringen fordi skaden har oppstått som følge av manglende utført vedlikehold. Dette er helt opplagt riktig, så sameiet bestrider derfor ikke dette og må følgelig ta kostnaden selv.

Sameiet hadde store, uforutsette utgifter i 2022 på grunn av bytte av spillvannledning i bakgården. Sameiet brukte da alle sine oppsparte midler. I februar 2024 tok sameiet opp et felleslån på 690 000 kroner for å kunne betale for kostnadene knyttet til skadene som oppsto som følge lekkasjeproblemene beskrevet i årsrapporten og for å betale for videre undersøkelser av brannbalkongen. Siden tilstanden for brannbalkongen var ukjent i februar 2024 kunne ikke styret vite hvor store de totale kostnadene vil komme på, altså kostnadene inkludert reparasjon av brannbalkongen. Låneopptaket i februar var derfor midlertidig, styret har hele tiden visst at sameiet på et seinere tidspunkt må øke dette felleslånet. Styret venter på et pristilbud og dermed også et budsjett for å kunne øke felleslånet i tråd med de forventede utgiftene. Siden

dette er nødvendig vedlikehold har styret myndighet til å øke felleslånet uten årsmøtevedtak. Avgående styre henstiller påtroppende styre om å igangsette refinansiering av felleslånet så fort det er på plass et slikt pristilbud og dermed også et budsjett for hva dette vil koste sameiet.

Heldigvis var resultatene av undersøkelsen av betongen i brannbalkongen nokså positiv. Det er for eksempel ikke behov for store inngrep for å forsterke konstruksjonen. Arbeidet som må utføres er å slipe bort eventuell gjenværende membran og slipe undersiden til ren betong. Deretter må frostskader utbedres. Så skal det legges på en helt ny membran og slukene skal erstattes. Til slutt påføres ny maling og undersiden pusses. Det vil bli oppført stillas i perioden arbeidet utføres, noe som vil påvirke utsikten for beboerne i D-oppgangen og de som bor nederst i de tre andre oppgangene. Dette vil selvsagt også påvirke fremkommeligheten på parkeringsplassen og det vil bli støy fra arbeidet som skal utføres.

**Forslag til vedtak:** Saken tas til orientering.

### 5.2 Forslag om å øke felleslånet med 500.000 kroner for å bedre sameiets likviditet

Som beskrevet i sak 5.1 kommer styret til å øke felleslånet for å dekke kostnadene knyttet til nødvendig vedlikehold. Dette har styret i henhold til vedtektene myndighet til å gjøre uten årsmøtevedtak. Sameiet har imidlertid over lengre tid hatt dårlig likviditet hovedsakelig som følge av flere uforutsette utgifter i årene 2021 og 2022. Styret har håndtert dette gjennom å øke felleskostnadene ved flere tilfeller de siste årene og ved å be leverandører (som Telia) om å splitte opp store regninger for å ha mulighet til å betale. Styret har også over lengre tid måttet utsette mindre vedlikeholdsarbeider grunnet økonomien.

For å bedre sameiets likviditet foreslår derfor styret å øke felleslånet med 500.000 kroner. Dette kan gjøres i forbindelse med refinansiering av felleslånet som følge av de nødvendige reparasjonene beskrevet under punkt 5.1. Dette vil ha store og positive konsekvenser for sameiet sett under ett, men bare ha små konsekvenser for hver enkelt seksjonseier siden vi består av 50 seksjonseiere - det vil si i gjennomsnitt 10.000 kroner mer i felleslån på hver.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet gir styret myndighet til å ta opp 500.000 kroner ekstra i felleslån for å bedre sameiets likviditet. Økningen i felleslånet tas i forbindelse med planlagt refinansiering av felleslånet for å dekke kostnader knyttet til nødvendig vedlikehold

## 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Erik Herstad Horgen
Styremedlem, Marta Lill Sele
Styremedlem, Bendik Kallåk Ringdal
Varamedlem, Vibeke E. Høsteng
Varamedlem, Victoria Olsson

### 6.1 Valg av leder

Erik Herstad Horgen velges for 1 år.

### 6.2 Valg av medlemmer til styret

Simon Widholm velges for 1 år.

Marius Bjerkelund Iversen velges for 1 år.

### 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vibeke Høsteng velges for 1 år.

Sissel Westrheim velges for 1 år.

### 6.4 Valg av medlemmer til sameiet Gårdsplassen

Erik Herstad Horgen velges for 1 år.

## Arbeidskapital

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| **A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap** | **236 613** | **1 015 715** |
| B. Endring i arbeidskapital | | |
| Resultat | -30 365 | -1 099 688 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -129 821 | 342 310 |
| Endringer i andre langsiktige poster | -3 664 | -21 724 |
| **B. Endring arbeidskapital** | **-163 850** | **-779 102** |
| **C. Arbeidskapital** | **72 763** | **236 613** |
| **Spesifiksjon av arbeidskapital** | | |
| Omløpsmidler | 340 933 | 351 927 |
| Kortsiktiggjeld | -268 170 | -115 314 |
| **C Arbeidskapital** | **72 763** | **236 613** |

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

# Resultatregnskap 2023 Sandakerveien 46 sameie

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 2 100 219 | 1 669 339 | 1 967 839 | 2 288 988 |
| **Sum leieinntekt** | | **2 100 219** | **1 669 339** | **1 967 839** | **2 288 988** |
| **Andre inntekter** | | | | | |
| Andel av driftsinntekt i sameie | 2 | 457 | 20 449 | 0 | 0 |
| Diverse inntekt | 3 | 14 305 | 0 | 25 000 | 14 000 |
| **Sum annen inntekt** | | **14 762** | **20 449** | **25 000** | **14 000** |
| **Sum inntekt** | | **2 114 981** | **1 689 788** | **1 992 839** | **2 302 988** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 4 | 9 870 | 9 870 | 10 000 | 10 000 |
| Styrehonorar | 4 | 70 000 | 70 000 | 70 000 | 70 000 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 284 329 | 288 561 | 300 000 | 300 000 |
| Kostnad eiendom/lokaler | 5 | 200 119 | 221 948 | 165 000 | 207 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 407 715 | 347 079 | 410 000 | 469 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 6 | 5 938 | 0 | 6 000 | 6 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 7 | 29 137 | 8 087 | 18 000 | 22 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 8 | 234 264 | 984 836 | 48 000 | 118 000 |
| Revisjonshonorar | | 6 265 | 5 863 | 5 000 | 6 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 99 353 | 96 553 | 99 000 | 105 000 |
| Andre honorar | | 72 327 | 42 601 | 14 000 | 15 000 |
| Kontorkostnad | | 0 | 0 | 3 000 | 0 |
| TV/bredbånd | | 278 308 | 232 848 | 250 000 | 304 000 |
| Kontingenter og gaver | | 2 900 | 2 821 | 2 700 | 3 000 |
| Forsikringer | | 156 651 | 146 683 | 157 000 | 178 000 |
| Andre kostnader | | 1 884 | 1 124 | 3 000 | 0 |
| Tap | | 496 | 131 869 | 0 | 0 |
| **Sum kostnad** | | **1 859 555** | **2 590 742** | **1 560 700** | **1 813 000** |
| **Driftsresultat før IN** | | **255 426** | **-900 954** | **432 139** | **489 988** |
| **Driftsresultat etter IN** | | **255 426** | **-900 954** | **432 139** | **489 988** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 6 885 | 3 705 | 3 000 | 3 000 |
| Andel av renteinntekt i sameie | 2 | 3 703 | 1 275 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | | 296 379 | 203 714 | 244 650 | 323 067 |
| **Netto finansposter** | | **285 792** | **198 733** | **241 650** | **320 067** |
| **Årsresultat** | | **-30 365** | **-1 099 688** | **190 489** | **169 921** |
| Overført sameiekapital | | -30 365 | -1 099 688 | 0 | 0 |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **-30 365** | **-1 099 688** | **0** | **0** |

# Balanse 2023 Sandakerveien 46 sameie

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Andeler anleggsmiddel i sameie | 2 | 103 936 | 99 777 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| Øremerkede bankinnskudd | 9 | 0 | 496 |
| **Sum anleggsmidler** | | **103 936** | **100 273** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanser felleskostnader | | 20 008 | 15 574 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 9 034 | 7 042 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 195 279 | 46 732 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående bank | | 116 611 | 282 579 |
| **Sum omløpsmidler** | | **340 933** | **351 927** |
| **SUM EIENDELER** | | **444 869** | **452 199** |

# Balanse 2023 Sandakerveien 46 sameie

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | -4 455 017 | -4 424 652 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **-4 455 017** | **-4 424 652** |
| **Sum egenkapital** | **10** | **-4 455 017** | **-4 424 652** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 11 | 4 631 717 | 4 761 538 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **4 631 717** | **4 761 538** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 4 216 | 15 436 |
| Leverandørgjeld | | 236 278 | 68 428 |
| Påløpne renter | | 2 684 | 1 422 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 24 992 | 30 028 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **268 170** | **115 314** |
| **Sum gjeld** | | **4 899 886** | **4 876 851** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **444 869** | **452 199** |

Sted:_____ Dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Erik Herstad Horgen | Bendik Kallåk Ringdal | Marta Lill Sele |
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Sameiet består av 50 enheter. Eiendommer er oppført på g.nr 224, b.nr 335 i 0301 Oslo kommune.
Sameiet eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP586990.

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 1 663 680 | 1 297 512 |
| 3619 Dugnadstillegg | 12 600 | 12 000 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 295 754 | 196 739 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 128 186 | 163 088 |
| **Sum** | **2 100 219** | **1 669 339** |

## Note 2 - Andeler i driftssameie

Sameiet eier 23,08% i Sameiet Gårdsplassen. Balansepostene og resultatpostene knyttet til Gårdsplassen er fordelt mellom eierne iht eierprosent.

## Note 3 - Andre driftsinntekter

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 3955 Fellesvaskeri | 14 305 | 0 |
| **Sum** | **14 305** | **0** |

## Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 9 870 | 9 870 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 70 000 | 70 000 |
| **Sum** | **79 870** | **79 870** |

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

## Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 45 216 | 42 060 |
| 6360 Annet renhold | 2 283 | 270 |
| 6361 Fast renhold | 80 092 | 75 633 |
| 6362 Skadedyrutryddelse | 18 191 | 82 593 |
| 6364 Matteleie | 11 996 | 11 322 |
| 6391 Snømåking/strøing/feiing | 16 238 | 6 237 |
| 6392 Containerleie/tømming | 4 359 | 2 566 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 21 744 | 1 267 |
| **Sum** | **200 119** | **221 948** |

## Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6420 Leie av datautstyr | 5 938 | 0 |
| **Sum** | **5 938** | **0** |

## Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6500 Verktøy og redskaper | 180 | 0 |
| 6525 IT utstyr | 14 988 | 0 |
| 6540 Inventar | 1 247 | 0 |
| 6543 Vaskerianlegg | 4 320 | 0 |
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l. | 0 | 2 972 |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 8 274 | 5 115 |
| 6552 Driftsmateriell | 129 | 0 |
| **Sum** | **29 137** | **8 087** |

## Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6601 Vedlikehold bygg | 15 286 | 855 144 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 19 137 | 0 |
| 6605 Vedlikehold fellesanlegg | 0 | 10 413 |
| 6610 Andre vaktmestertjenester | 1 048 | 0 |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 0 | 96 973 |
| 6616 Vedlikehold vaskeri | 0 | 17 018 |
| 6617 Vedlikehold brannvernutstyr | 42 544 | 0 |
| 6641 Malerarbeider | 156 250 | 0 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 0 | 5 289 |
| **Sum** | **234 264** | **984 836** |

## Note 9 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til (eks fremtidig vedlikehold)

## Note 10 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | -4 424 652 | -30 365 | -4 455 017 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **-4 424 652** | **-30 365** | **-4 455 017** |
| **Sum egenkapital** | **-4 424 652** | **-30 365** | **-4 455 017** |

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

## Note 11 - Langsiktig gjeld

| **Kreditor:** | **DNB Bank ASA** | **DNB Bank ASA** |
|---|---|---|
| Formål: | Vedlikehold og rehabilitering | |
| **Lånenummer:** | **16365492119** | **12125207098** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2022 | 2013 |
| Rentesats: | 7.05 % | 3.85 % |
| Beregnet innfridd: | 30.03.2042 | 29.04.2022 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 4 875 000 | 8 510 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 4 761 538 | 0 |
| Avdrag i perioden: | 129 821 | 0 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **4 631 717** | **0** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 3 896 227 | 0 |

## Langsiktig gjeld

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365492119 | 1 | 148 351 | 148 351 |
| | 1 | 147 500 | 147 500 |
| | 3 | 139 850 | 419 550 |
| | 4 | 139 001 | 556 004 |
| | 4 | 136 451 | 545 804 |
| | 1 | 135 609 | 135 609 |
| | 4 | 135 600 | 542 400 |
| | 3 | 130 500 | 391 500 |
| | 1 | 113 500 | 113 500 |
| | 3 | 112 650 | 337 950 |
| | 3 | 110 100 | 330 300 |
| | 1 | 84 152 | 84 152 |
| | 1 | 75 005 | 75 005 |
| | 1 | 71 401 | 71 401 |
| | 1 | 69 702 | 69 702 |
| | 1 | 68 851 | 68 851 |
| | 1 | 65 655 | 65 655 |
| | 1 | 65 452 | 65 452 |
| | 2 | 62 051 | 124 102 |
| | 1 | 57 801 | 57 801 |
| | 1 | 51 851 | 51 851 |
| | 2 | 50 151 | 100 302 |
| | 1 | 47 601 | 47 601 |
| | 1 | 13 987 | 13 987 |
| | 1 | 12 857 | 12 857 |
| | 2 | 11 868 | 23 736 |
| | 1 | 10 455 | 10 455 |
| | 1 | 8 900 | 8 900 |
| | 1 | 5 933 | 5 933 |
| | 1 | 5 510 | 5 510 |

## Langsiktig gjeld

Det er et usikret lån som ble benyttet i forbindelse med vedlikeholdsprosjekt.

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Sandakerveien 46 sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sandakerveien 46 sameie**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Erik Herstad Horgen (sign.) | 13.03.2024 |
| Styremedlem | Bendik Kallåk Ringdal (sign.) | 12.03.2024 |
| Styremedlem | Marta Lill Sele (sign.) | 08.03.2024 |

**KPMG AS**
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sandakerveien 46 Sameie

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert Sandakerveien 46 Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: OZ0L1-VSXNV-KI1K1-OO633-XO4S6-63VK8

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo document key: OZ0L1-VSXNV-KI1K1-OO633-XO4S6-63VK8

PENNEO

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

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

**Kai Holhjem**
**Statsautorisert revisor**
På vegne av: KPMG AS
*Serienummer: 9578-5999-4-1668123*
*IP: 51.174.xxx.xxx*
*2024-03-15 20:49:23 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: OZ0L1-VSXNV-KI1K1-OO633-XO456-63VK8*

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

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

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

# Årsmelding 2023 - Sandakerveien 46 sameie

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Erik Herstad Horgen
Styremedlem, Marta Lill Sele
Styremedlem, Bendik Kallåk Ringdal
Varamedlem, Vibeke E. Høsteng
Varamedlem, Victoria Olsson

Styret i Sandakerveien 46 sameie består av 1 kvinne og 2 menn.

## Virksomhetens art

Sandakerveien 46 sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Sandakerveien 46 sameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 876011182
Sandakerveien 46 sameie består av 50 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

## Forsikring

Sandakerveien 46 sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586990. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

## HMS/Internkontroll

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

Sandakerveien 46 sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak siden forrige årsmøte:

- Løpende kontroll av brannvarslere (v/vaktmester)
- Informert beboere om viktigheten av ikke å hensette ting i fellesarealene
- Fått fjernet hensatte ting fra fellesarealene
- Bestilt dørpumpe for dør ned til bod-områdene for å forhindre at uvedkommende kommer inn som følge av at dører ikke lukkes

## Styrets arbeid

Styret har i løpet av styreperioden 2023/2024 avholdt styremøter omtrent annenhver måned, med alle tre styremedlemmene til stede på alle møtene. Nedenfor oppsummeres de viktigste sakene styret har jobbet med i løpet av perioden.

1) Styret har håndtert lekkasje fra brannbalkongen. Sommeren 2023 konkluderte takstmann med at kilden for lekkasjen fra himlingen i gangen foran fellesvaskeriet var utvendig brannbalkong. Denne kilden har også gitt skader i leiligheten rett over den synlige lekkasjen i himlingen i gangen foran fellesvaskeriet. Sameiets forsikringsselskap avslo å dekke kostnadene knyttet til å utbedre disse skadene og knyttet til å utbedre brannbalkongen Begrunnelsen for dette avslaget var at forsikringen ikke gir erstatning "når årsaken til skaden åpenbart skyldes manglende vedlikehold". Sameiet har derfor på egen regning måttet dekket kostnader knyttet til nødvendige reparasjoner i den aktuelle leiligheten og er i gang med å få utbedret årsaken til vanninntrengningen, det vil si utbedre brannbalkongene. Status for dette arbeidet er beskrevet i egen sak for årsmøtet. Denne saken vil måtte videreføres av nytt styre.

2) Styret har fortsatt arbeidet med å rette opp i feilregistrering av plantegninger hos Plan - og bygningsetaten (PBE). Dette arbeidet ble påbegynt i slutten av 2022, blant annet for å få klarhet i om alle branntekniske krav er oppfylt. Styret engasjerte arkitekt for å få oppdatert de registrerte tegningene, innhentet plantegninger for de berørte leilighetene og foretok befaring. Styret sendte så, med bistand fra arkitekt, søknad til PBE om utførte ombygginger av brannskiller. PBE ba om flere opplysninger for å kunne behandle og fatte vedtak i saken. I februar 2024 var brannrådgiver på befaring i flere av leilighetene for å kunne rapportere opplysningene PBE etterspør og få avsluttet saken. Det ligger an til at vi får avsluttet saken i løpet av april 2024, men det kan fortsatt bli behov for ytterligere befaringer.

3) Styret har utarbeidet en HMS-risikovurdering med tiltaksplan og et årshjul for HMS-saker. Dette arbeidet vil måtte videreføres av nytt styre.

4) Sendt klage til Oslo kommune vedrørende nabovarselet fra utbyggeren av Bentsebrugata 15-19 om å bygge på en etasje til. Dette ble gjort i samarbeid med alle de andre nabo-sameiene som omkranser bakgården. Styret oppfordret også beboere til å svare på dette nabovarselet.

5) Håndtert skadedyr. Sameiet har avtale med et skadedyrfirma, som har plassert ut feller og som jevnlig utfører kontroller av disse. I forbindelse med observasjon av rotte i en leilighet bestilte styret skadedyr-inspeksjon i leiligheten, dekket av sameiets forsikring. Dette ble oppfulgt med en anbefalt rørinspeksjon for å avdekke eventuelle brudd på avløpsledningene. Ingen slike brudd ble oppdaget.

6) Iverksatt diverse mindre vedlikeholdsarbeider som klipp av tujaer, klipp av buskevekster ved D-oppgangen, reparasjon av søppelskur og reparasjon av vindu til felles ytterdør. Andre ønskelige vedlikeholdsoppgaver er i perioden blitt satt på vent grunnet sameiets økonomiske situasjon og prioritering av lekkasjen fra brannbalkongen nevnt ovenfor.

7) Planlagt dugnad for våren 2024.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2024

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sandakerveien 46 sameie onsdag 17.04.2024 kl. 16:00 - torsdag 25.04.2024 kl. 16:00 - Digital generalforsamling på Min side.

Antall seksjoner som har avgitt stemme: 15

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjørn Ole Strønen

### 1.2 Valg av sekretær

Forretningsfører sørger for oppsummering av alle avgitte stemmer til protokollen

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen

**Vedtak:**
Valgt ble: Erik Herstad Horgen

### 1.4 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.5 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

**Vedtak:**
Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 70.000, altså uendret fra året før, og at styret foretar fordelingen. Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr. 70.000,- ble godkjent

## 5. Andre saker

### 5.1 Utbedring av brannbalkongen

Sakstype: Til orientering.

Som beskrevet i årsmeldingen må brannbalkongen utenfor 1. etasje i A-, B- og C-oppgangene utbedres for å forhindre videre vanninntrengning derfra. Årsaken til vanninntrengningen er manglende utført vedlikehold over flere år. Nærmere bestemt mangler det membran slik at betongen og ytterveggen suger til seg vann. Sluk har dessuten vært tette, men dette er nå utbedret. Det har vært særlig alvorlig i ett område, der det i umiddelbar nærhet er observert vannlekkasje i forbindelse med mye nedbør eller snøsmelting (i himlingen ved bodene foran fellesvaskeriet). Vanninnsiget har også medført innvendige skader, som beskrevet i årsrapporten. Sameiet får ikke dekket kostnadene knyttet til å utbedre brannbalkongen fra forsikringen fordi skaden har oppstått som følge av manglende utført vedlikehold. Dette er helt opplagt riktig, så sameiet bestrider derfor ikke dette og må følgelig ta kostnaden selv.

Sameiet hadde store, uforutsette utgifter i 2022 på grunn av bytte av spillvannledning i bakgården. Sameiet brukte da alle sine oppsparte midler. I februar 2024 tok sameiet opp et felleslån på 690 000 kroner for å kunne betale for kostnadene knyttet til skadene som oppsto som følge lekkasjeproblemene beskrevet i årsrapporten og for å betale for videre undersøkelser av brannbalkongen. Siden tilstanden for brannbalkongen var ukjent i februar 2024 kunne ikke styret vite hvor store de totale kostnadene vil komme på, altså kostnadene inkludert reparasjon av brannbalkongen. Låneopptaket i februar var derfor midlertidig, styret har hele tiden visst at sameiet på et seinere tidspunkt må øke dette felleslånet. Styret venter på et pristilbud og dermed også et budsjett for å kunne øke felleslånet i tråd med de forventede utgiftene. Siden dette er nødvendig vedlikehold har styret myndighet til å øke felleslånet uten årsmøtevedtak. Avgående styre henstiller påtroppende styre om å igangsette refinansiering av felleslånet så fort det er på plass et slikt pristilbud og dermed også et budsjett for hva dette vil koste sameiet.

Heldigvis var resultatene av undersøkelsen av betongen i brannbalkongen nokså positiv. Det er for eksempel ikke behov for store inngrep for å forsterke konstruksjonen. Arbeidet som må utføres er å slipe bort eventuell gjenværende membran og slipe undersiden til ren betong. Deretter må frostskader utbedres. Så skal det legges på en helt ny membran og slukene skal erstattes. Til slutt påføres ny maling og undersiden pusses. Det vil bli oppført stillas i perioden arbeidet utføres, noe som vil påvirke utsikten for beboerne i D-oppgangen og de som bor nederst i de tre andre oppgangene. Dette vil selvsagt også påvirke fremkommeligheten på parkeringsplassen og det vil bli støy fra arbeidet som skal utføres.

**Vedtak:**

Saken tatt til orientering.

### 5.2 Forslag om å øke felleslånet med 500.000 kroner for å bedre sameiets likviditet

Som beskrevet i sak 5.1 kommer styret til å øke felleslånet for å dekke kostnadene knyttet til nødvendig vedlikehold. Dette har styret i henhold til vedtektene myndighet til å

gjøre uten årsmøtevedtak. Sameiet har imidlertid over lengre tid hatt dårlig likviditet hovedsakelig som følge av flere uforutsette utgifter i årene 2021 og 2022. Styret har håndtert dette gjennom å øke felleskostnadene ved flere tilfeller de siste årene og ved å be leverandører (som Telia) om å splitte opp store regninger for å ha mulighet til å betale. Styret har også over lengre tid måttet utsette mindre vedlikeholdsarbeider grunnet økonomien.

For å bedre sameiets likviditet foreslår derfor styret å øke felleslånet med 500.000 kroner. Dette kan gjøres i forbindelse med refinansiering av felleslånet som følge av de nødvendige reparasjonene beskrevet under punkt 5.1. Dette vil ha store og positive konsekvenser for sameiet sett under ett, men bare ha små konsekvenser for hver enkelt seksjonseier siden vi består av 50 seksjonseiere - det vil si i gjennomsnitt 10.000 kroner mer i felleslån på hver.

**Forslag til vedtak:**
Årsmøtet gir styret myndighet til å ta opp 500.000 kroner ekstra i felleslån for å bedre sameiets likviditet. Økningen i felleslånet tas i forbindelse med planlagt refinansiering av felleslånet for å dekke kostnader knyttet til nødvendig vedlikehold

**Vedtak:**
Forslag til vedtak vedtatt, mot 1 stemme, 2 blanke stemmer.

# 6. Valg

## 6.1 Valg av leder

Erik Herstad Horgen velges for 1 år.

**Vedtak:**
Valgt ble: Erik Herstad Horgen for 1 år.

## 6.2 Valg av medlemmer til styret

Simon Widholm velges for 1 år.

Marius Bjerkelund Iversen velges for 1 år.

**Vedtak:**
Valgt ble: Simon Widholm for 1 år.

Valgt ble: Marius Bjerkelund Iversen for 1 år.

## 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vibeke Høsteng velges for 1 år.

Sissel Westrheim velges for 1 år.

**Vedtak:**
Valgt ble: Vibeke Høsteng velges for 1 år.

Valgt ble: Sissel Westrheim velges for 1 år.

## 6.4 Valg av medlemmer til sameiet Gårdsplassen

Erik Herstad Horgen velges for 1 år.

**Vedtak:**
Valgt ble: Erik Herstad Horgen for 1 år.

Protokoll for Sandakerveien 46 sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder for digitalt møte | Bjørn Ole Strønen (sign.) | 02.05.2024 |
| Protokollvitne | Erik Herstad Horgen (sign.) | 02.05.2024 |

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sandakerveien 46 sameie torsdag 20.04.2023 kl. 17.00 - fredag 28.04.2023 kl. 17.00 - Digitalt årsmøte på Min side.

Antall seksjoner som har avgitt stemme: 19

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjørn Ole Strønen

### 1.2 Valg av sekretær

Forretningsfører sørger for oppsummering av alle avgitte stemmer til protokollen

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjørn Ole Strønen

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen

**Vedtak:**
Valgt ble: Erik Herstad Horgen

### 1.4 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.5 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 70.000, altså uendret fra året før, og at styret foretar fordelingen. Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr. 70.000,- ble godkjent

## 5. Andre saker

### 5.1 Plantegninger i D-oppgangen

Sakstype: Til orientering.

Styret ble i 2022 kjent med en feil i de registrerte tegningene hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i D-oppgangen. Mot slutten av 2022 begynte styret på arbeidet med å få rettet opp dette blant annet for å få klarhet i om alle branntekniske krav er oppfylt. Styret engasjerte arkitekt for å sjekke den faktiske situasjonen opp mot de registrerte tegningene, med det formål å få oppdatert de registrerte tegningene. Styret har i den forbindelse innhentet plantegninger for de berørte leilighetene og foretatt befaring. Det er også utarbeidet et brannkonsept av Firesafe AS. I begynnelsen av februar 2023 sendte styret, med bistand fra arkitekt, søknad til PBE om utførte ombygginger av brannskiller. Per mars er saken fortsatt under behandling, og PBE har bedt om flere opplysninger for å kunne behandle og fatte vedtak i saken.

Per mars 2023 har denne saken medført kostnader på kr 54.600,- og det er forventet flere kostnader ettersom saken er pågående. Dette er kostnader det ikke ble budsjettert for da budsjettet for 2023 ble satt opp i oktober 2022 ettersom styret den gang ikke var kjent med behovet for å involvere arkitekt med mer.

**Vedtak:**
Saken tatt til orientering.

### 5.2 Vedlikeholdsarbeid

Sakstype: Til orientering.

Utgående styre har utsatt store vedlikeholdsarbeider grunnet sameiets økonomi. Det har lenge vært planlagt en planlagt oppgradering av fasaden og utgående styre ønsket i den forbindelse å tilby beboere å skifte ut vinduer for egen regning, men til gruppepris. I forbindelse med samme prosjekt ønsket utgående styre også å få utredet om det er behov for reparasjoner på taket og om det er behov for installasjon av brannluker. Det er også behov for annet vedlikeholdsarbeid på taket, som utskiftning av takrenner.

**Vedtak:**
Saken tatt til orientering.

### 5.3 Ventilasjon

Sakstype: Til orientering.

Sak meldt inn av seksjonseier: Utrede muligheten for å bedre ventilasjon/lufteforhold i bygget. Luftemuligheter foruten åpning av vinduer/balkongdører er begrenset. Det er få tiluftsventiler utvendig. Lufteproblemet hadde kunnet løses hvis nye vinduer m/ lufteventiler hadde blitt montert. Vil også åpenbart være lettere å holde varmen med nye vinduer. I tillegg er det ønskelig å utrede muligheter for kjøkkenavtrekk ut (koble på

blafrespjedl på en tiluftsventil).

**Vedtak:**
Saken tatt til orientering.

### 5.4 Vinduer

Sakstype: Til orientering.

Sak meldt inn av seksjonseier: Mulighet for utskiftning av vinduer

**Vedtak:**
Saken tatt til orientering.

### 5.5 Endre punkt 6.4 i vedtektene

Fra:

"Ved flytting fra en seksjon skal eieren av seksjonen rydde i sine kjellerboder og overføre bodene til styret i tom og ulåst tilstand slik at de kan overtas av ny eier, kontrollert av styret.

Hvorfor?: Over tid har folk byttet boder med hverandre og tatt over boder som ikke var låst. Ulåste boder er derfor et problem. I dag er det ikke tilknyttet ”faste boder” til seksjonene på grunn av dette. Vi må styre dette pragmatisk."

Til:

"Ved flytting fra en seksjon skal eieren av seksjonen rydde i sine kjellerboder og overføre bodene i tom og ulåst tilstand slik at de kan overtas av ny eier."

**Vedtak:**
Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

### 5.6 Fjerne punkt 6.6 i vedtektene

Punkt 6.6 i vedtektene som foreslås fjernet:

"Et innflyttingsgebyr på kr 1000 betales til styret ved eierskifte eller skifte av leieboer. Dette går til å dekke styrets kostnader. Denne kostnaden skal ikke påføres den nye leietakeren men trekkes fra eierens overskudd – med dette signaliserer styret et ønske om stabile og langvarige beboere."

**Vedtak:**
Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

### 5.7 Endre punkt 20 i vedtektene

Fra:

"Husdyr er ikke tillatt uten etter skriftlig godkjennelse fra styret. Dyr som skaper unødvendig støy eller på annen måte er til sjenanse for øvrige beboere, er uansett ikke tillatt."

Til:

"Husdyr som skaper unødvendig støy eller på annen måte er til ulempe for øvrige beboere, er ikke tillatt."

I tråd med § 28 i eierseksjonsloven.

Husordensreglene endres i tråd med vedtektsendringen.

**Vedtak:**
Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

# 6. Valg

## 6.1 Valg av leder

**Vedtak:**
Valgt ble: Erik Herstad Horgen for 1 år.

## 6.2 Valg av medlemmer til styret

**Vedtak:**
Valgt ble: Bendik Kallåk Ringdal for 1 år.

Valgt ble: Marta Lill Sele for 1 år.

## 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

**Vedtak:**
Valgt ble: Vibeke Høsteng for 1 år.

Valgt ble: Victoria Olsson for 1 år.

## 6.4 Valg av medlemmer til Sameiet Gårdsplassen

**Vedtak:**
Valgt ble: Erik Herstad Horgen

# Protokoll for Sandakerveien 46 sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder for digitalt møte | Bjørn Ole Strønen (sign.) | 04.05.2023 |
| Protokollvitne | Erik Herstad Horgen (sign.) | 05.05.2023 |

# Husordensregler

## Hvorfor regler?

*Regler er ikke for å gjøre livet vanskelig for noen, men tvert imot for å skape et bedre miljø for alle. Tenk deg hvordan du kan gjøre din del for miljøet vårt. Regler virker often meningsløse inntil man selv får bruk for dem. Sett deg selv i andres situasjon før du ser bort fra punktene nedenfor. Spesielt er det viktig med regler for støy og sikkerhet i et bygg som vårt. Kanskje det ikke virker urimelig å henge opp et bilde eller noen hyller kl 22 om kvelden, men husk at dette høres meget godt i alle etasjer og oppganger.}* Husordensregler vurderes av styret på sameiemøtet hvert år.

## Hva gjør jeg hvis en nabo bråker?

1 Spør deg selv -- er støyen rimelig? Skjer det på dagtid og bråket gjelder arbeid så må det anses som rimelig, gitt omstendighetene. For eksempel, hvis noen pusser opp eller flytter inn er det rimelig at de støyer litt.

Hvis det fortsetter utover den tiden når det skal være kveldsro (18:00) eller nattero (23:00), er det ikke akseptabelt, da alle skal observere disse tidene uansett -- se nedenfor.

2 Hvis støy er både sjenerende og urimelig, gitt tiden og andre omstendigheter, bør du i første omgang ringe på hos den som bråker og informere dem på en høflig måte om at du føler deg sjenert av lyden. Minn dem på husordensreglene og vis dem respekt og høflighet.

Husk at gården er svært lytt og at naboen kanskje ikke har tenkt over at andre kan høre noe. Dette er ofte tilfellet, og det blir slutt på saken.

3 Hvis den du møter oppfører seg fiendtlig eller ting ikke forbedrer seg over lang tid, bør du ta kontakt med styret om informere om forholdet - men tenk to ganger før du vekker noen midt på natta.

4 Hvis du har et problem med en nabo over lang tid, må du sende en skriftlig klage til styret, med kopi til forretningsføreren. Klagen må være skriftlig for å være gyldig.

5 Når det gjelder usedvanlig høy lyd, eller anelse om vold, bør du ringe til politiet og be dem undersøke saken. Politiet vil sannsynligvis komme og ringe på hos deg først for å sikre seg om at klagen er gyldig. Dette bør være en sist utvei.

## Ytre orden

### Fellesarealer

Forgården, bakgården, trappeoppgangene og fellesareal i kjeller skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander. Dette omfatter også sykler (bortsett fra ved sykkelstativer), sportsutstyr og annet utstyr som benyttes ofte eller daglig, men ikke barnevogn eller rullestol. Sykler er kun tillatt plassert i godkjent sykkelrom i kjeller, eller i egen bod. Dette er i henhold til generelle brann og rømningsforskrifter. Gjenstander som ikke fjernes av beboeren vil bli fjernet av vaktmesteren til beboerens bekostning.

### Avfall og renovasjon

Avfall og annet materiale som skal til renovasjon skal plasseres i de beholderne som er satt ut foran. Avfall skal ikke oppbevares i trappeoppgang eller på gårdsplassen rundt beholderne.

### Felles inngangsdører

Hovedporten og inngangsdørene til de respektive oppganger skal alltid holdes låst. Det samme gjelder dører til kjeller. Eventuell lufting skal kun skje gjennom vinduene i trappeoppgangene. Ringeklokken ved porten skal kun være utstyrt med standardskilt. Klisterlapper eller hjemmelagde skilt er ikke tillatt benyttet.  Skilt kan skaffes ved styret.

### Fysiske arbeider knyttet til gården eller leiligheten

Alle tiltak av typen oppussing, ombygging eller vedlikehold som blir synlige utenfor leiligheten, krever skriftlig samtykke fra selskapets styre. Det er ikke lov å male eller bestille vinduer i en annen farge enn den som er bestemt av gårdens styre. Styret kan kreve maling av vinduene slik at fasades integritet opprettholdes.

Tilsvarende tiltak som ikke blir synlige utenfor leiligheten, kan kun utføres dersom det tas tilstrekkelig hensyn til øvrige beboere. Dette hensynet omfatter blant annet:

- At alt arbeid utføres på en måte som ikke skaper risiko for skader på gårdsbygningen eller andre leiligheter.

- At alt arbeid utføres på en slik måte at øvrige beboere ikke blir uhensiktsmessig forstyrret. Bråkete arbeid mellom klokken 18.00 og klokken 08.00, og hele dagen på søndager og helligdager er ikke tillatt.

Alle beboere plikter å forsikre seg om at elektriske anlegg, vannrør og lignende er i forsvarlig stand, og straks sørge for at fagfolk utfører nødvendige forbedringer dersom dette er påkrevd. Brannslokker og røykalarm skal kontrolleres hvert år i hver enkelt leilighet og bestandig være i brukbar stand.

## Indre orden

### Hensyn til øvrige beboere - kvelds-/nattero

Det skal alltid vises hensyn når naboer har rimelig grunn til å klage om bråk.

1 All bruk av leilighetene skal ta hensyn til øvrige beboere.

2 Høy musikk eller annen støy er ikke tillatt. (Se også punkt under arbeid knyttet til leilighet eller gård.) Det skal være nattero i leilighetene mellom klokken 23.00 og 07.00.

3 På lørdag og søndag og offentlig ferie skal det være nattero til klokken 08.00. Bruk av hammer og drill (kontaktverktøy) skal ikke brukes etter kl 18 da disse er særlig sjenerende. Bruk av vaskemaskin mellom kl 23 og kl 07 er forbudt.

4 Fester skal avtales med de nærmeste naboer og varsles de øvrige beboere i forveien. Overdreven festing anses som mislighold av leieavtalen.

5 Uten sameiets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på fellesarealer, likeså å male vinduer og vegger, sette opp skilter, montrer, automater, flaggstenger, antenner etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leilighetene.

6 Røykere må gjøre sitt ytterste for å unngå at røykelukt sjenerer de øvrige beboerne. Røykelukt transporteres gjennom ventilasjonssjakt, åpne vinduer og dører. Slukkede sneiper skal kastes i søppel på en trygg måte.

7 Kasting av sneiper på bakken er forbudt da disse er både usmaklig og ikke biologisk-nedbrytbare. Spytting er ikke tillat på fellesområder av smaks og helsemessige grunner.

### Boder

Beboerne plikter å sikre kjellerbod med lås som på tilstrekkelig vis holder uvedkommende ute. Bodene skal kun benyttes til lagring av trygge gjenstander. Oppbevaring av mat eller farlig materiale er ikke tillatt. Bod skal heller ikke benyttes til plassering av fryser, kjøleskap, vaskemaskin eller lignende.

### Husdyr

Husdyr som skaper unødvendig støy eller på annen måte er til sjenanse for øvrige beboere, er ikke tillatt.

### Dugnad

Alle beboere plikter å stille på dugnad. Styret kan innkalle til en vårdugnad og en høstdugnad. Ved manglende fremmøte kan styret ilegge beboeren et gebyr.

**Balkonger**

Har leiligheten egen balkong, plikter eier å fjerne snø og is fra denne. Hvis dette ikke utføres, kan eier bli ansvarlig for eventuell skade. Det skal ikke brukes salt til å rydde snø da dette skader betongen.

**Rør og vannskade**

Vannlekkasjer som har sin opprinnelse i den enkelte leiligheten er eierens ansvar, eller en sak mellom eierer hvor flere er involvert. Sameiets forsikringsselskap dekker bare vannskader som oppstår plutselig og uforutsett.  Skader som skyldes dårlig håndverksmessig arbeid eller mangelfult vedlikehold vil ikke forsikringsselskapet dekke.

## Gyldighet

Husordensreglene gjelder for alle beboere, uavhengig av om beboeren selv er aksjonær, medlem av styret eller har en leieavtale basert på fremleie. Leietager plikter å informere leilighetens øvrige beboere om de reglene som følger av husordensreglene.

**Vedtekter**

**for**

**Boligsameiet Sandakerveien 46**

**Org nr 876 011 182**

Vedtatt i årsmøte den 2. mars 2006 i medhold av lov om eierseksjoner 1.januar 1998

**Historikk**

1 Revidert 18.6.2002

2 Revidert 24.1.2006

3 Revidert 11.3.2008

4 Revidert 17.4.2018

5 Revidert 14.5.2021

6 Revidert 20.4.2023

## 1 Navn

Boligsameiet har forretningsfører Boligbyggelaget Usbl, med kontor i Oslo. Frem til 2005 besto sameiet av 38 boligseksjoner (og 3 næringsseksjoner) i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 30.09.88. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av enhver art. G nr. 224 B nr 335. Etter ombygging av næringsseksjonene består sameiet av 38 seksjoner over kjelleretasjene og 12 boligseksjoner under kjelleretasjene.

## 2 Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøte.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Sameiets husordensregler foreligger som et separat dokument hvilket beskriver beboerens forpliktelser i forhold til ro og orden.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Det er ikke tillatt å benytte sameiets fellesarealer, både innen- og utendørs, til oppbevaring, parkering eller lignende av private gjenstander, kjøretøy osv, med unntak av plassering av tråsykler i oppsatte sykkelstativer utenfor sameiet og i felles sykkelrom. Styret kan gi tillatelse til seksjonseier eller leietaker for midlertidig bruk av fellesarealene til f.eks inn- eller utflytting, oppussing osv., men dette må tilsøkes styret skriftlig og godkjennelse må foreligge før arealene kan benyttes. Ved mislighold av vedtekten kan styret få gjenstander, kjøretøy eller lignende fjernet uten å gi forvarsel til beboer(e) og på ansvarlig beboers bekostning.

**3 Fellesutgifter (Husleie)**

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Det forventes at alle naboer bidrar til sameiet under dugnaden. De som ikke kan møte uten gyldig grunn skal betale et gebyr på kr 300.

**4 Vedlikehold**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Seksjonens vinduer, balkongdører og terrasse regnes som en del av det innvendig hvilket tilhører den enkelte seksjonen, men fargen på det utvendige bestemmes kun av styret for hele bygget og alle seksjonseiere plikter å overholde fargebestemmelsen. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

**5 Vedlikeholdsfond**

Årsmøte vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

**6 Registrering av seksjonseiere og beboere**

1. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering.
2. Alle seksjonseiere plikter å informere styret ved forretningsføreren om et aktuelt telefonnummer hvor de kan nås i tilfellet nød.
3. Ved utleie av leilighet skal både eieren og beboeren melde sitt telefonnummer. Disse skal være oppdatert.
4. Ved flytting fra en seksjon skal eieren av seksjonen rydde i sine kjellerboder og overføre bodene i tom og ulåst tilstand slik at de kan overtas av ny eier.
5. Kjellerboder som ikke tømmes vil bli tømt for fraflytterens regning. Nårleieboer flytter fra en seksjon skal eieren melde dette til styret. Det er seksjonseiers ansvar å kontrollere at søppel ikke er blitt plassert i boder eller på fellesområder, og eventuelt betale for opprydding av sine leieboers etterlatte eiendeler.

**7 Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med to varamedlemmer i 1 år. Styret velges av årsmøte for 1 år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

**8 Styrets kompetanse**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller i vedtektene er lagt til andre organer.

**9 Avgjørelser**

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøte for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Fakturaer til under kr 20. 000 kan godkjennes av styreleder alene såfremt det ikke gjelder egne kostnader, dette for å forenkle godkjenningen og bidra til rask behandling av regninger.

**10 Årsmøte**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30/4. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 14 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseiere om dato for årsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

**11 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
4. Velge styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

**12 Møteledelse og avstemming**

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøte velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

**13 Om årsmøte**

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til uttale seg dersom årsmøte gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstrahusstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøte og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøte. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøte.

Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

**14 Revisjon og regnskap**

Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av årsmøte og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

**15 Forretningsfører**

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøte samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

**16 Mislighold**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen jfr eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse se om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes korter enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

**17 Fravikelse**

Medfører seksjonseiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr lov om eierseksjoner § 39.

**18 Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøte til avgjørelse.

Vannskader/lekkasjer: Hvis det oppstår vannlekkasjer, og disse har sin opprinnelse på grunn av dårlig eller manglende vedlikehold i forbindelse med bad, sluk, membran, varmtvannstank og lignende, skal den som bruker sameiets forsikring dekke alle utgifter inklusiv egenandelen selv. (Vedtatt på sameiermøte 18.6.2002)

**19 Vedlikehold**

Eierne plikter å vedlikeholde leilighetene sine der det kan ha konsekvenser for andre beboere eller bygningens fasade. Slik vedlikehold kan kreves utført av styret på eierens bekostning dersom det oppfattes mislighold. Dette gjelder for eksempel utvendig eiendom, slik som vinduer og balkonger, interne rør, elektriske anlegg som er brannfarlige osv.

**20 Husdyr**

Husdyr som skaper unødvendig støy eller på annen måte er til sjenanse for øvrige beboere, er ikke tillatt.

**21 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

**22 Habilitetsregler for årsmøte og styre**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**23 Forholdet til lov om eierseksjoner**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtekter strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

A N M E L D E L S E .

25 bl. tegninger

BYGNINGSSJEFEN 12/5/45 OSLO

N.D. ~~1030/39~~

Duplikat sendt brannsjefen.

# Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. 50 Sandakerveien, Blokk A, B og C.

Innlevert 20. juni 1939 Attestert

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 21. juni 1939

Oppmålingsvesenet
Mott 22. JUN. 1939

Reg. chefen ir. nr.
mott 24. JUN. 1939

Sandakerveien 50 blokk A.B.C
Bygningssjefens eksp. av 21/6-39

Sendes hr. reguleringssjefen.

Grensene for nr. 50 Sandakerveien er inntegnet med grönt på blad 1.

Det er innkommet begjæring om oppdeling av eiendommen i flere matr.nr., men delingsplanen er ennå ikke godkjent.

På nr. 50 Sandakerveien hviler etter oppgave av 27/4-37, tgl. 7/9-37 en refusjon for gategrunnserhvervelse til Sandakerveien på kr. 11443.61, som forfaller til betaling ved ny bebyggelse.

Oslo oppmålingsvesen 23 juni 1939.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for områdeutvikling

Entrepenør Hogne Myrvold &Co. as
~~PB. 364 Sentrum~~
~~0102 OSLO~~

KOL

Dato: 03 NOV. 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200108621-21 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Vibeke Arnesen | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | SANDAKERVEIEN 46B | Eiendom: | 224/335/0/0 |
| Tiltakshaver: | Torshus AS | Adresse: | Sandakerveien 52, 0477 OSLO |
| Søker: | Peton Andresen AS, sivil arkitekter MNAL | Adresse: | Bærumsveien 210, 1357 BEKKESTUA |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Bruksendring |

## FERDIGATTEST - SANDAKERVEIEN 46B

Jfr. Plan- og bygningsloven §99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3

Ane Poulsson
for avdelingsenhetsleder

Vibeke Arnesen
saksbehandler

**Kopi:** Ansvarlig søker
Tiltakshaver

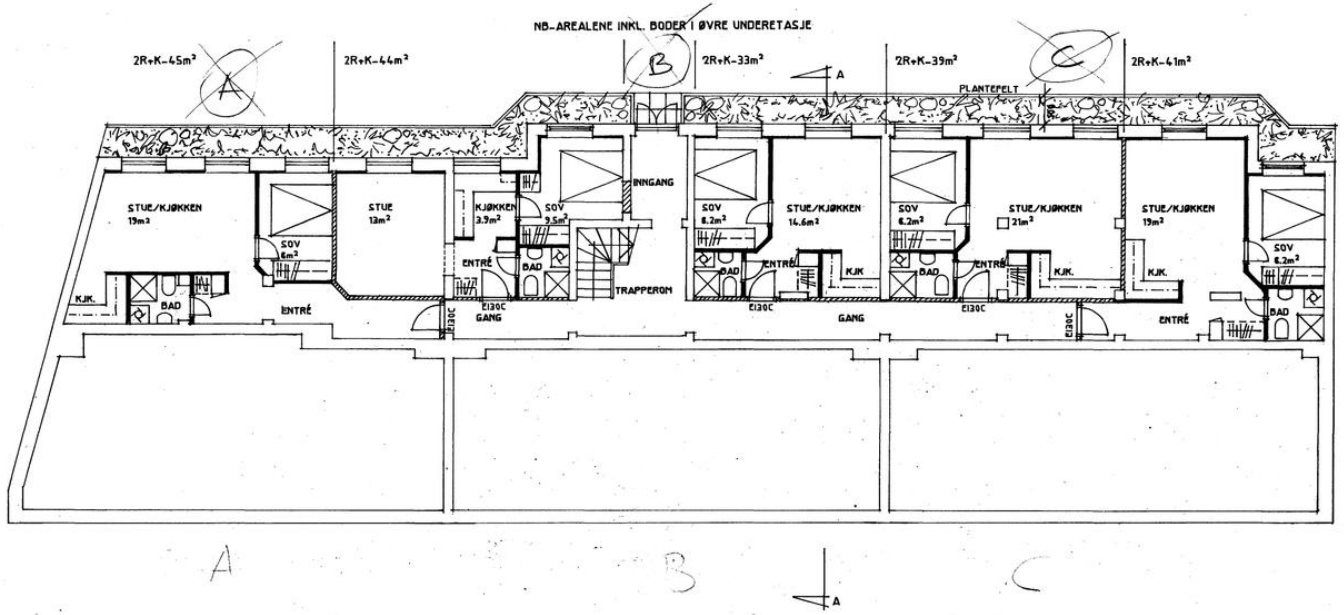
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

VEDLEGG E4




NYE VEGGER

NYE EI60 VEGGER MED LYDKRAV

1

| RETTELSER | DATO |
|---|---|

Torshus A/S
**SANDAKERVEIEN 46 - OSLO**

**PLAN NEDRE UNDERETASJE**
Ombygging

DATO.: 31.08.01
MÅL.: 1:100
TEGN. NR. 150 001

**PETON ANDRESEN AS**
sivilarkitekter MNAL

Bernasveien 210 - 1357 Bekkestua Tlf. 67 123060 - Fax 67 123061

Oslo

# S-2255

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

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

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 197701394

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

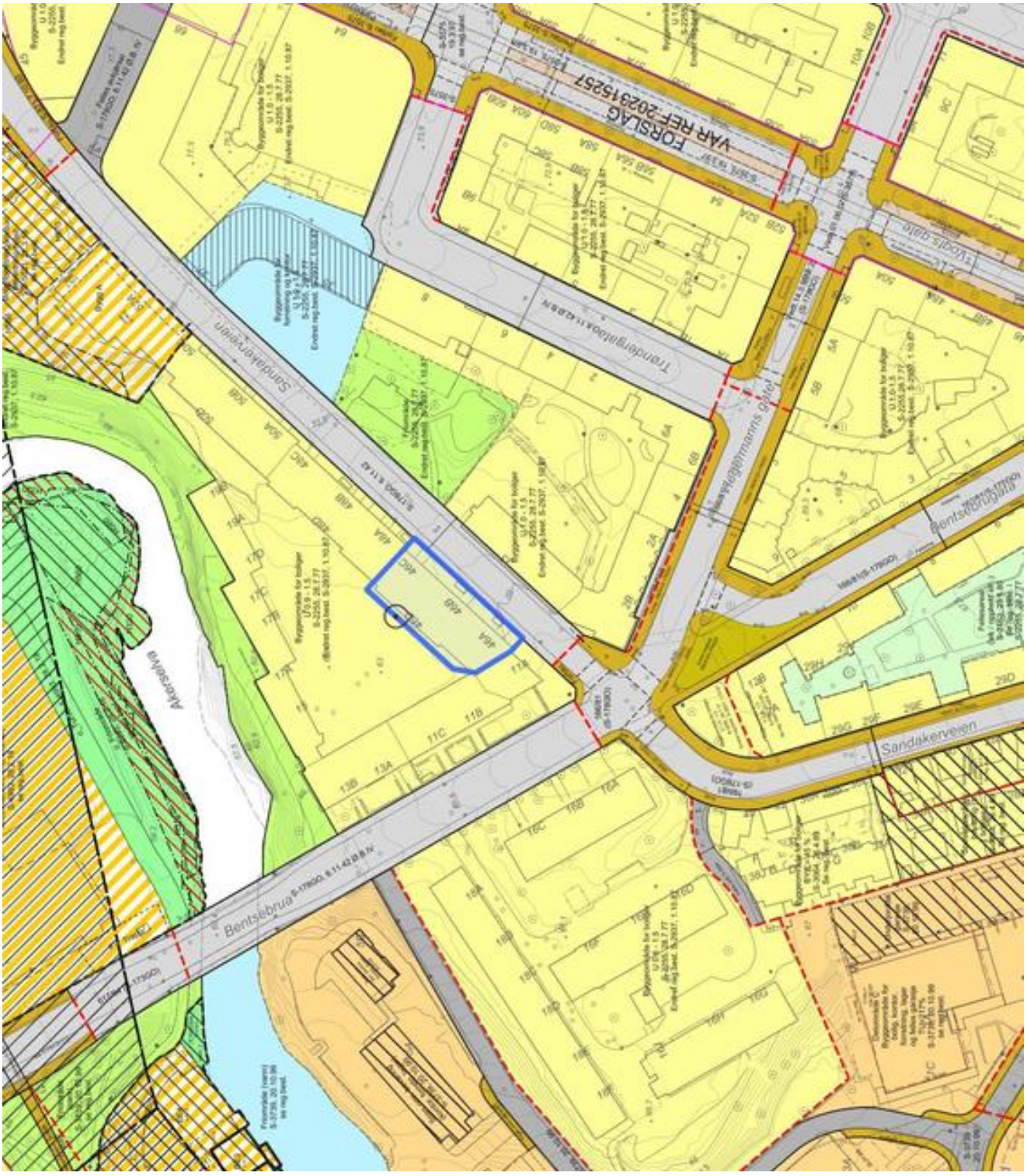
**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

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

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

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

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


FORSLAG
VÅR REF-20231525?
Trondheimsveien
Sandakerveien
Bentsebrua
Akerselva

30.06.2025 17:51:13 AR688487726

# Nabovarsel

*Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.*

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

## Her skal vi bygge, rive eller endre

**Adresse:** ,

**Kommune:** OSLO

| Gårdsnr.: | Bruksnr.: | Festenr.: | Seksjonsnr.: |
|---|---|---|---|
| 224 | 65 | 0 | 0 |

**Eier:** JOHANSEN MARIUS MAAGERØ, STENSETH INGER MONA, ESPOSITO GURO EKRANN, KRISTENSEN STIAN, BUTT ALI MUSTAFA, JOHANSSON FAM LUCIE, ROSFJORD TRYM, ÅDNANES KAROLINE, KALDHUSSÆTER PERNILLE L, DALENG VILDE MARTNES, LUNDE IDA MARIA, KLUNDSETER KARIN JOHANNE, BENTSEBRUGATA 13 AS, LAGOS MARCELLE C M, BALLESTER ERIC, BELLIKA JESSIE HANDNES, REIMING OLE KRISTIAN, HOGSTAD NINNI MARIE, LANDE TOMMY ANDRE, NGUYEN LISA HANH NGOC, JOHANSEN ESPEN, ØGAARD KARL ALEXANDER, SIMONSEN CECILIE B W, NILSSEN SILJE WILLSTRØM, DRANGE RUBEN, VEGUSDAL CECILIE H H, HØYEM CHRISTINE HESLA, KNIPSCHEER IDA MARIE HAUG, CHAMBE-ENG EIRIK, TRONSVANG SYNNE RUUD, NETLAND ANDERS HANSEN, FOSSUM MAGNE, HANSEN BJØRN M FLATGÅRD, HAUGSBØ ANDREAS SANDAL, TASO HELMIN, FJØRTOFT ELENA MARION S L, ABDUL-HADI MIRCEL, ABRAHAMSEN BIRGIT GRETE, BENTSEBRUGATA BOLIGSAMEIE, TINGULSTAD ANDREAS H HEM, OPHEIM KRISTINE IRENE, ESPOSITO JACK, ROSFJORD ODIN, HØYEM MATTIAS HESLA, ALIOSMAN NURAY BEDRI, JOHANNESSEN BERNT KÅRE E, RINDE METTE KRISTIN KLEMP, EIDISSEN VEGARD, JØRGENSEN RUNE RINALDO, NGUYEN DUC HUY, SKJESETH HEIDI TAKSDAL, CHAMBE-ENG HELENE SOPHIE, LOPES SUGAHARA GUSTAVO T, AABØ ELLEN, ARNESEN LASSE ANDRÈ

## Vi varsler herved om

**Tiltakstype:** Endring av bygg - utvendig - Fasade

**Tiltaksformål:** Bolig

### Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Ny lysgrav og utskifting av eksisterende støttemur.

30.06.2025 17:51:13 AR688487726

30.06.2025 17:51:13 AR688487726

## Plan(er) som gjelder for eiendommen

**Type plan:** Reguleringsplan

**Navn på plan:** S-2255

## Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

**Kontaktperson:** Ruben Drange

**E-post:** Bentsebrugata.boligsameie@styremail.no

**Telefon:** +4747843787

## Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

**Søker:** OPAK AS

**Organisasjonsnummer:** 960816862

**Telefon:** 95929512

**E-post:** eric.svenkerud@opak.no

**Postadresse:** Engebrets vei 7, 0275 OSLO

## Nabovarselet er signert av

ERIC ALEXANDER SVENKERUD på vegne av OPAK AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

30.06.2025 17:51:13 AR688487726

Filvedlegg:

D01 A10-01 Situasjonsplan.pdf
E01 A40-01 Fasade Nord, eksisterende og ny.pdf
E02 A30-1 Prinsippsnitt.pdf




1:100 Fasade Nord, Eksisterende




1:100 Fasade Nord, Ny fasade

| Rev | Dato | Endringer | Sign | Kontr |
|---|---|---|---|---|
| A | 25.06.25 | Rev. til lysgrav hele langsiden | KFO | |

| Prosjektgr: | Prosjektnr.: | Revnr.: | Tegningsnr.: | Tegningsnavn: |
|---|---|---|---|---|
| ARK | 2523 | A | A40-01 | Fasade Nord, eksisterende og ny |

Prosjektnavn:
Bentsebrugata 13 F-G-J

Lokalisasjonsplan:

Prosjektinfo:
Tiltakshaver:
OPAK AS
Adresse
Engebrets vei 7, Oslo 0275
GNR/ BNR:
224/65
Tiltakstype
Fasadeendring

Tegningsnavn/tittel
Fasade Nord, eksisterende og ny

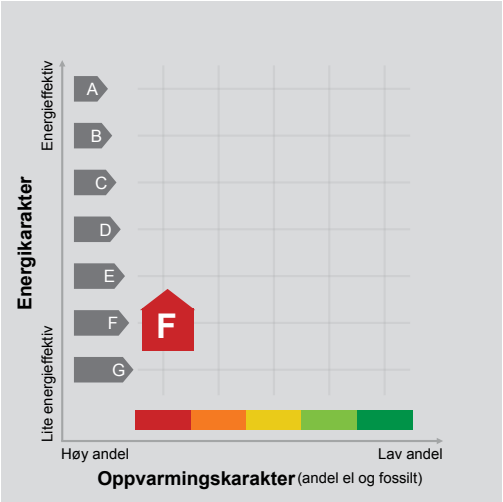
| Tegnet av: | Kontrollert av: | Målestokk: |
|---|---|---|
| SKO | KFO | A1 1:100 |
| Rute: | | Rutestørrelse: |
| Dato første utarbeidelse: 01.04.2025 | | Revidato: |

| Prosjektgr: | Tegningsnr.: | Prosjektnr.: | Revnr.: |
|---|---|---|---|
| ARK | A40-01 | 2523 | A |

MEINICH ARKITEKTER

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Sandakerveien 46D |
| Postnummer | 0477 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 224 |
| Bruksnummer | 335 |
| Seksjonsnummer | 1 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80553447 |
| Bruksenhetsnummer | U0204 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-188859 |
| Dato | 11.11.2025 |




**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)

**- Vask med fulle maskiner**
**- Bruk varmtvann fornuftig**
**- Følg med på energibruken i boligen**
**- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

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** | 2003 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 45 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Mekanisk avtrekk |

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

### Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 17: 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 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

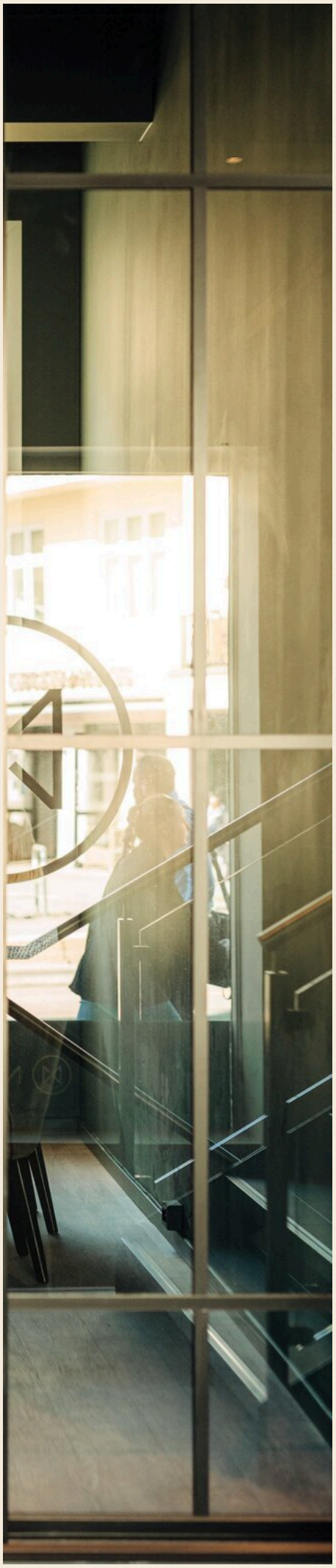
For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen 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.

Velkommen til

# Nordvik Torshov

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

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



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
**23 24 00 00**

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** 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.

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

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

**14. Postkasse** medfølger.

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

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

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0325/25

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sandakerveien 46D 0477 OSLO
Matrikkel: Gnr 224, bnr 335, snr 1 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:


**Joachim Lindhjem**

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Sagene Eiendomsmegling AS
j.lindhjem@nordvikbolig.no
941 58 144