NORDVIK

Sandefjordgata 3B

1 soverom | 52 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Sandefjordgata 3B

Innhold

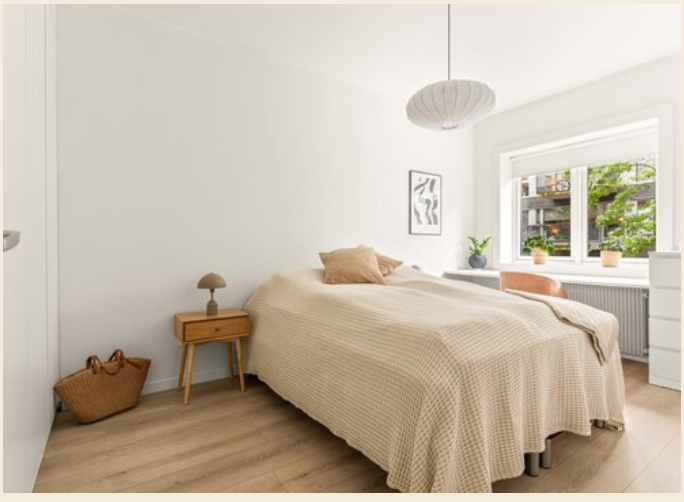
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
101	Vedlegg
153	Kontaktinfo
156	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
159	Forbrukerinformasjon om budgivning
160	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.06.2026









Nøkkelinformasjon

Lys & attraktiv 2-roms med sentral beliggenhet! V.vann, fyring & internett inkl. - Ingen dok.avgift - ingen forkjøpsrett

Prisantydning	**5 300 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**5 490 655,-**
Fellesgjeld	**189 565,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 400,-**
BRA-i	**52 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1940**
Eierform	**Andel**

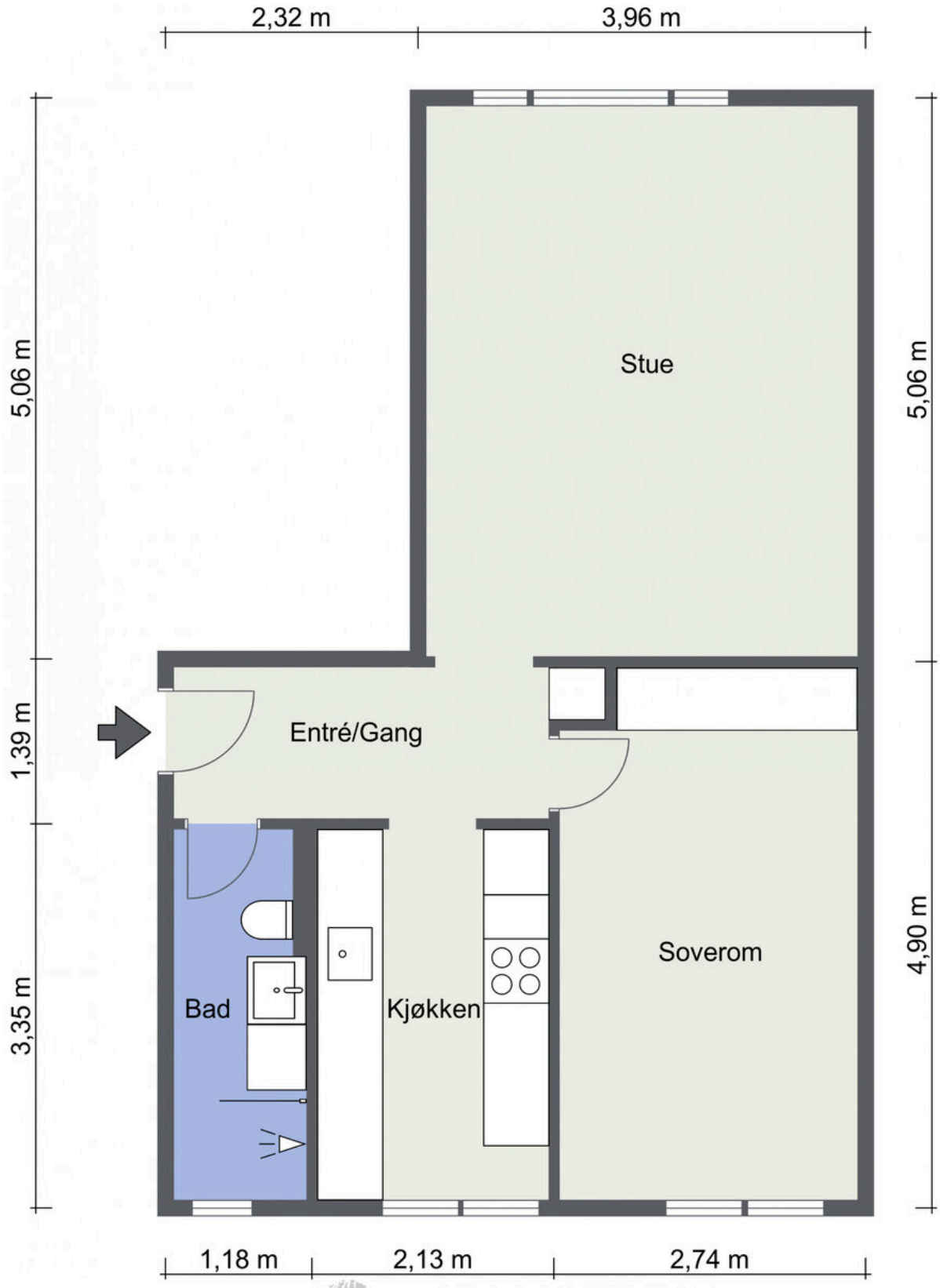
Kort fortalt

Velkommen til Sandefjordgata 3B!
Dette er en lys leilighet med god planløsning og flotte kvaliteter. Boligen ligger i et svært attraktivt og hyggelig boligområde på Sagene i Oslo. Området er preget av en rolig atmosfære med kort avstand til et bredt utvalg av fasiliteter, samt flotte rekreasjonsmuligheter.

Verdt å merke seg:
Høy 1. etasje
2-roms leilighet, med mulighet for ett soverom til
Oppvarming og v.vann inkludert
Oppgradert og separat kjøkken
Renovert bad regi av borettslaget i 2006/2007
Ny baderomsinnredning 2025!
Veldrevet borettslag
4,5 kvm kjellerbod og 6,5 kvm loftsbod (gulvareal)
Rolig gate med lite gjennomfartstrafikk
Kort vei til offentlig kommunikasjon med hyppige avganger
Flotte grønne omgivelser med Bjølsenparken, Voldsløkka og Akerselva like ved

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm



Takst øst







































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0215/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Sandefjordgata 3B, 0464 OSLO
Gnr 221, bnr 180 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 76 i Sandefjordgata 3 Borettslag, org.nr. 951921181

Selgere
Morten Furustad
Camilla Skancke Mørstad

Kjøpesum og omkostninger
5 300 000,- (Prisantydning)
189 565,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 489 565,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 490 655,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 500 155,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1940

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 57 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entrè/gang, soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken.
Total BRA: 52 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Ikke målbare arealer:

Utover overnevnte areal disponerer leiligheten en loftsbod med et gulvareal på ca. 6,5 m2. Loftsboden er ikke målbar i henhold til NS3940:2023 grunnet lav takhøyde.

Innhold
1. etasje, BRA-I 52 m²: Entrè/gang, soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken.
Annet: Kjellerbod 5 m².

Standard
Entré
Velkommen inn i en lys og innbydende entré med behagelig gulvvarme som setter stemningen allerede ved første steg. Her er det plass til å henge yttertøy og sette fra seg sko. Fra entréen har man direkte adgang til alle leilighetens rom. Et ryddig og oversiktlig førsteinntrykk som gjør det enkelt å trives fra første stund.

Stue
Stuen er leilighetens naturlige samlingspunkt med lekre detaljer, god standard og store vindusflater. Det generøse lysinnslippet skaper en varm og behagelig atmosfære gjennom hele dagen, og rommet har god plass til både sofagruppe, TV-løsning og en romslig spiseplass. Veggene er malt i lyse, tidløse toner som gir en rolig base for ulike interiørstiler, og helheten oppleves som moderne, elegant og svært innbydende.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger separat og er praktisk utformet med rikelig skapplass og gode arbeidsflater. Det hyggelige kjøkkenvinduet gir godt dagslys og skaper en lun atmosfære mens du lager mat. Innredningen har malte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, fliser over benk og belysning under overskap som gir en funksjonell og ryddig arbeidsflate. Her finner du oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn, keramisk platetopp og ventilator og et stilrent vinskap. Kjøkkenet ble oppgradert i perioden 2019–2021 med nye fronter, benkeplate og integrerte hvitevarer, og ytterligere oppgradert i 2024 med nytt kjøl/fryseskap og ekstra benkeskap. Skrogene er av eldre type, men helheten fremstår moderne og gjennomtenkt.

Bad
Badet ble totalrenovert i regi av borettslaget i 2006/2007 og har siden fått en oppgradering i 2025 med ny baderomsinnredning bestående av skap, vask og benkeplate. Rommet har veggmontert toalett, dusjdører i herdet glass, opplegg for vaskemaskin, speilskap med integrert belysning og innredning med malte fronter og laminert benkeplate med nedfelt servant. Gulvvarme gir ekstra komfort og gjør rommet både funksjonelt og behagelig i bruk.

Soverom
Soverommet er romslig og ligger praktisk til med adkomst fra entréen. Her er det god plass til seng, garderobeløsning og nattbord, og rommet har i tillegg en plassbygd pult som gir en smart og effektiv arbeidsplass. Det store vinduet slipper inn rikelig med dagslys og gir et hyggelig grønt utsyn som bidrar til en rolig og behagelig atmosfære.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
- Installert integrert kjøleskap
- Satt inn ekstra skap på kjøkken
- Nytt garderobeskap på soverom
- Nytt skap, vask og benkeplate på bad

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)?
- Svar: 1. juli 2023

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Svar: Ja, ufaglært. Installert nytt skap, benkeplate og vask på bad.

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?
- Svar: Ja, faglært. Taket ble i regi av borettslaget rehabilitert i 2022/2023. Arbeid utført av: Front Entreprenør.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Svar: Ja. Det foreligger ikke samsvarserklæring. Ifølge tidligere eier ble det fra jan#mars 2021 etablert nytt, seriekoblet brannalarmanlegg i borettslaget gjennomført av Firesafe. Defigo installerte nytt digitalt dørtelefonanlegg i 2020. Arbeid utført av: Firesafe og Defigo.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Svar: Ja. Gammelt oljefyr ble fjernet da bygget ble tilkoblet fjernvarmeanlegg i august 2023

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Svar: Ja. Sprekk i flis som har blitt fuget for å hindre vanninntrenging. Bemerkelsen om svertesopp på fug i dusjsonen i tilstandsrapporten er utbedret ved å fjerne gammel fug og legge ny. Gjort som egeninnsats.

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.
- Svar: Ja. Det er observert sølvkre på baderom i enkelte tilfeller. Disse har forsvunnet etter bruk av felle.

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
- Svar: Ja. Fjernet i 2023.

Bygningssakkyndig
Trond-Robert Wilhelmsen

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:

Yttervegger oppført i teglstein. Valmet tak i treverk tekket med profilerte stålplater. Snøfangere, renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer med 2-lags glass og trekarmer. Felles trapp i støpt terrazzo.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører Elde/slitasje.
- Kjøkken - Avtrekk Kullfilter.
- Avløpsrør Alder på avløpsanlegg.
- Vannledninger Alder på vanninstallasjoner.
- Vannbåren varme Alder på radiatorer og røropplegg.
- Våtrom: Bad/Vaskerom - Overflater Borehull i flere veggfliser/deler av gulv med dårlig fall mot sluk/flere fliser har sprukket og krakelert/veggfuger i dusjsone med svertesopp/trevindu er etablert i dusjsonen/for liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør.
- Våtrom: Bad/Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk.
- Alder på tettesjikt/manglende mulighet for kontroll av sluk/membran.
- Våtrom: Bad/Vaskerom - Sanitærutstyr Alder på sanitærutstyr.
- Våtrom: Bad/Vaskerom - Ventilasjon Mekanisk avtrekksvifte er montert inn i felles luftesjakt som er beregnet for naturlig ventilasjon.
- Våtrom: Bad/Vaskerom - Fukt Forhøyede fuktverdier i dusjsone.
- Gulv "Knirk" ved laminatskjøter.
- Innvendige dører Elde/slitasje.
- Radon Manglende radonmåling.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer følger med boligen.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper montert med sukkerbit i stue, gang og kjøkken.
- TV og tv-benk.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
F - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Fullstendig energiattest er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme i entrè/gang og bad/vaskerom.
- Sentralfyring med radiator (vannbåren varme)

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7600 kWh. Strømkostnad forrige år: 8000 kr (inkl. nettleie). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 400,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, festeavgift, oppvarming og varmtvann (fjernvarme), trappevask, husforsikring, drift og vedlikehold m.m. Listen er ikke uttømmende.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Internett: 275,-
- Felleskostnader: 5 125,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig

at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Styret har gjennom styreåret 2025 ført løpende oppsyn med borettslagets bygningsmasse og vedlikeholdsbehov. Selv om det med tiden vil måtte ventes ytterligere oppgraderinger, bl.a. av kjellerrom, har styret i styreåret 2025 ikke sett behov for slike innvesteringer. Dette skyldes bl.a. de omfattende oppgraderinger som tidligere er gjort, herunder av lagets tak og fasade. Året 2026 vil styret imidlertid kartlegge behovet nærmere, for avklaring av ev. utbedringer som bør gjøres.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 427 171,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 708 685,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Internett er inkludert i felleskostnader. Hver beboer betaler kr. 275,- for internett.

Borettslaget

Om borettslaget
- Borettslaget består av 81 andelsleiligheter.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Borettslagets revisor er BDO AS.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.

Styrets arbeid
Styret har gjennom styreåret 2025 ført løpende oppsyn med borettslagets bygningsmasse og vedlikeholdsbehov. Bl.a. av kjellerrom. Året 2026 vil styret imidlertid kartlegge behovet nærmere, for avklaring av ev. utbedringer som bør gjøres.

Når det gjelder borettslagets utgifter, er laget ikke skånet av den generelle kostnadsøkning som forekom 2024 og som har fortsatt gjennom 2025. Året 2025 har styret sett en betydelig økning i utgifter til forsikring, kommunale avgifter, og andre løpende faste kostnader. Styrets beslutning om å øke felleskostnadene for året 2026 gjenspeiler dette, og er gjort av hensyn til forsvarlig drift.

Når det gjelder aktiviteter i styrets regi, er styret fornøyd med at vi også 2025 har gjennomført to dugnader (høst/vår), hvor det på begge dugnader var et godt oppmøte. Begge dugnadene ble avsluttet med sosialt samvær med servering. Hertil kommer vask og rengjøring av felles oppgang, spyling av gårdsrom, feiing og vask av kjellerrom, luking og etterfylling av jord til blomsterbed, vask av fasade mm. alt som bidrar til felles trivsel.

Styret gjennomførte desember 2025, i regi av Firesafe, kontroll av brannalarmanlegg både i fellesområder og i leiligheter. Feil som ble oppdaget, ble da avhjulpet

Defigo; Løsningen med å oppgradere vårt inngangssystem Defigo til neste versjon med ny avtale og nytt utstyr fra vår 2024 har fungert godt. Noen driftsproblemer har blitt løst raskt og samarbeidet fungerer godt.

Gårdreform; Avtalen med Gårdreform viser seg å fungere fint mht vaktmestertjenester både inne og ute. Kan nevnes : ukentlig kontroll og spyling mht fyrrom og varme, sikringer, lys, snømåking og strø, løvfjerning og mye mer. Avtalen omfatter også ukentlig vasking av alle oppganger ved et annet firma. Avtalen følges godt opp for å kunne fungere. I november fikk vi ny vaktmester fra dem som har fått opplæring både av oss og av Gårdreform.

VVS-Gruppen; Avtalen med VVS-gruppen fortsetter og Fjernvarmeanlegget har vist seg å fungere godt 2. vinteren det er i gang. Det blir kontrollert av rørlegere fra VVS-gruppern som vi har avtale med. De stenger og setter også i gang varmen. I den forbindelse ga de tilbud om å skifte ventiler på radiatorer, noe flere benyttet seg av for egen regning.

Norgespris; Borettslaget har tegnet Norgespris hos Hafslund. Om, og eventuelt hvor mye, dette har bespart laget, er enda ikke klart. Styret forventer imidlertid at dette vil medfører besparelse.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 189 565,-pr. 02.06.2026

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207391697
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,25%
Restsaldo 1 284 315,00
Innfrielsesdato: 30.12.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208015141
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,25%
Restsaldo 6 027 684,00
Innfrielsesdato: 30.05.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208201956
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,25%
Restsaldo 6 910 937,00
Innfrielsesdato: 30.08.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207391697
Restsaldo: 17 135,81
Kapitalkostnader: 151,16
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208015141
Restsaldo: 80 421,15
Kapitalkostnader: 485,69
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208201956
Restsaldo: 92 007,56
Kapitalkostnader: 862,24
IN-avtale: Nei

Fellesformue
Kr 26 639,- pr. 31.12.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde samlede driftsinntekter på kr 4 719 638, hovedsakelig fra innkrevde felleskostnader. Driftskostnadene utgjorde kr 2 842 569, noe som ga et driftsresultat på kr 1 877 069. Etter finansposter, som i hovedsak består av renteutgifter på lån, endte årsresultatet med et overskudd på kr 1 087 246. over 765 500,- som var budsjettert.

Overskuddet foreslås ført mot egenkapital.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det er dugnad hver høst og vår.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Styret skal bli orientert om dyreholdet i forkant. Beboer må også varsle styret ved opphør av dyreholdet. Nærmere bestemmelser i vedtekter/husordensregler.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6606797

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 187 kvm (Festetomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Tomten er festet. Bortfester er Oslo kommune. Festeavgiften betales gjennom felleskostnader.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 65 524,- pr. år
Festekontrakt datert: 19.04.1939
Festetid: Festetiden ble forlenget m/80 år fra 01.09.1989.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik. 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 i Sandefjordgata 3B, 0464 Oslo, ligger i et svært attraktivt og familievennlig boligområde på Sagene i Oslo. Området er preget av en rolig atmosfære med kort avstand til et bredt utvalg av fasiliteter, samt flotte rekreasjonsmuligheter. Fra boligen har man enkel tilgang til flere parker, som Bjølsenparken, Myraløkka, Sageneparken, Voldsløkka mm., som byr på turmuligheter og grøntarealer hele året.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Rema 1000, Coop Extra, døgnåpen Joker, Sagene Frukt og Grønt, som ligger få minutters gange unna. Videre er det kort vei til både apotek, bakeri, treningssenter, kafeer og restauranter. Området har også svært gode kollektivtransportmuligheter med 20, 34, 37 og 54 bussen, samt flybussen, 3 min gange fra leiligheten.

Nærområdet byr på et rikt utvalg av skoler og barnehager, noe som gjør det ideelt for barnefamilier. Nær boligen finner man blant annet Dronning Louises barnehage, Pontoppidan barnehage og Voldsløkka barnehage, mens Bjølsen skole dekker barn i barneskole- og ungdomsalder. Det er også flere ungdomsskoler og videregående skoler i nærheten, både kommunale og private.

Boligen ligger også i kort avstand til populære fritidsaktiviteter. For den aktivitetsglade finnes det fotballbaner, lekeplasser, og idrettshaller like i nærheten. Videre har man rask tilgang til Akerselva, som er perfekt for spaserturer eller joggeturer langs elvebredden.

Sandefjordgata 3B kombinerer urban bekvemmelighet med rolige omgivelser, noe som gjør det til et ettertraktet område å bo i.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 15.07.1936. 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 våtromsrehabilitering datert 20.04.2007, for installasjon av brannalarmanlegg, datert 20.11.2019, for utskiftning av balkonger datert 08.11.1994 og for utskiftning av vinduer datert 15.07.1987.

Dagens rombruk/rombenevnelser avviker ikke 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 borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boligen ligger i et regulert område til byggeområde for boliger. Nærliggende områder er regulert til friområde/park, offentlig trafikkområde (plass), tomt for offentlig bygning (Dronning Louises daghjem), grav- og urnelund, offentlig kjørebane/veigrunn, annet veiareal, og fortau.

Nærliggende områder har også registrert naturmangfold.

Eiendommen berøres ikke av gul liste, men nærliggende områder gjør.

Reguleringsbestemmelser S-2255 er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).
Eiendommen berøres av reguleringsplan KDP-17, saken gjelder torg og møteplasser.

I henhold til kommuneplan ligger boligen i et område avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende. Nærliggende områder er avsatt til bebyggelse og anlegg - fremtidig, grønnstruktur - eksisterende, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone og faresone for elveflom (hensynssone H320_2).

Pågående plansaker nær eiendommen:
- Detaljregulering , Uelands gate fra Stavangergata til

Evald Ryghs gate: Bymiljøetaten ønsker å omregulere arealer i og langs Uelands gate, på strekningen mellom Stavangergata i nord og Evald Ryghs gate i sør. Hovedhensikten med planen er å tilrettelegge for en trygg og attraktiv sykkelrute på strekningen langs Uelands gate. Tilrettelegging for opphøyd sykkelfelt vil sannsynligvis føre til at en stor del av gateparkeringen i Uelands gate må fjernes. Planforslaget vil også føre til at flere trær i midtrabatten må felles.Saksnummer: 202554777.

Spørsmål knyttet til regulering, kontakt Oslo kommune. Megler oppfordrer for øvrig interessenter til å gjøre seg kjent med området, herunder regulering via kommunens hjemmeside og kartportalen; https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/ (Konferer gjerne megler vedrørende bruken av siden).

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

301/221/180:
27.04.1939 - Dokumentnr: 302204 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,009
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Diverse påtegning
Nye vilkår: Årlig festeavgift kr. 65.524,-.Kommunen har 1.pr
pant for skyldig avgift de 3 siste år. Festetiden forlenget m/80 år fra1.9.1989. Fl. best.

27.04.1939 - Dokumentnr: 302204 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

27.04.1939 - Dokumentnr: 302204 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,009
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Diverse påtegning
Nye vilkår: Årlig festeavgift kr. 65.524,-.Kommunen har 1.pr
pant for skyldig avgift de 3 siste år. Festetiden forlenget m/80 år fra1.9.1989. Fl. best.

04.01.1940 - Dokumentnr: 300027 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

04.03.1939 - Dokumentnr: 301238 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:221 Bnr:57

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet

uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

· Enkel søknad - og etableringsprosess

· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,15% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 61 525,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 157 400,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 11. juni 2026

Megler
Marius Enevoldsen, Eiendomsmegler
Tlf. 94845655

Megler 2
Linnea Marie Andersson, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 48198744

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

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). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Sandefjordgata 3B

Nabolaget Sagene kirke/Sagene ring - vurdert av 229 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	413 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ...	281 elever, 17 klasser	9 min 0.8 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	276 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	570 elever, 36 klasser	7 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	10 min 0.8 km
Nydalen videregående skole	960 elever	20 min 1.6 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km

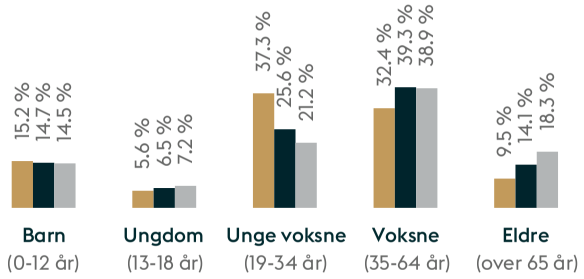
Offentlig transport

Sagene i Uelands gate	Linje 34	2 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate	Linje 11, 12, 18	13 min 1.1 km
Nydalen	Linje 4, 5	19 min 1.5 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	6 min 2.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Barnehager

Dronning Louises barnehage (1-...	29 barn	2 min 0.2 km
Voldsløkka barnehage (1-6 år)	42 barn	4 min 0.3 km
Pontoppidans barnehage (0-5 år...	34 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sagene kirke/Sagene ring	3 089	1 756
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bjølsenparken basketbane	5 min
Tåsen Hageby Vel, basketbane/s...	6 min
SATS Sagene	6 min
Myrens Sportssenter	12 min

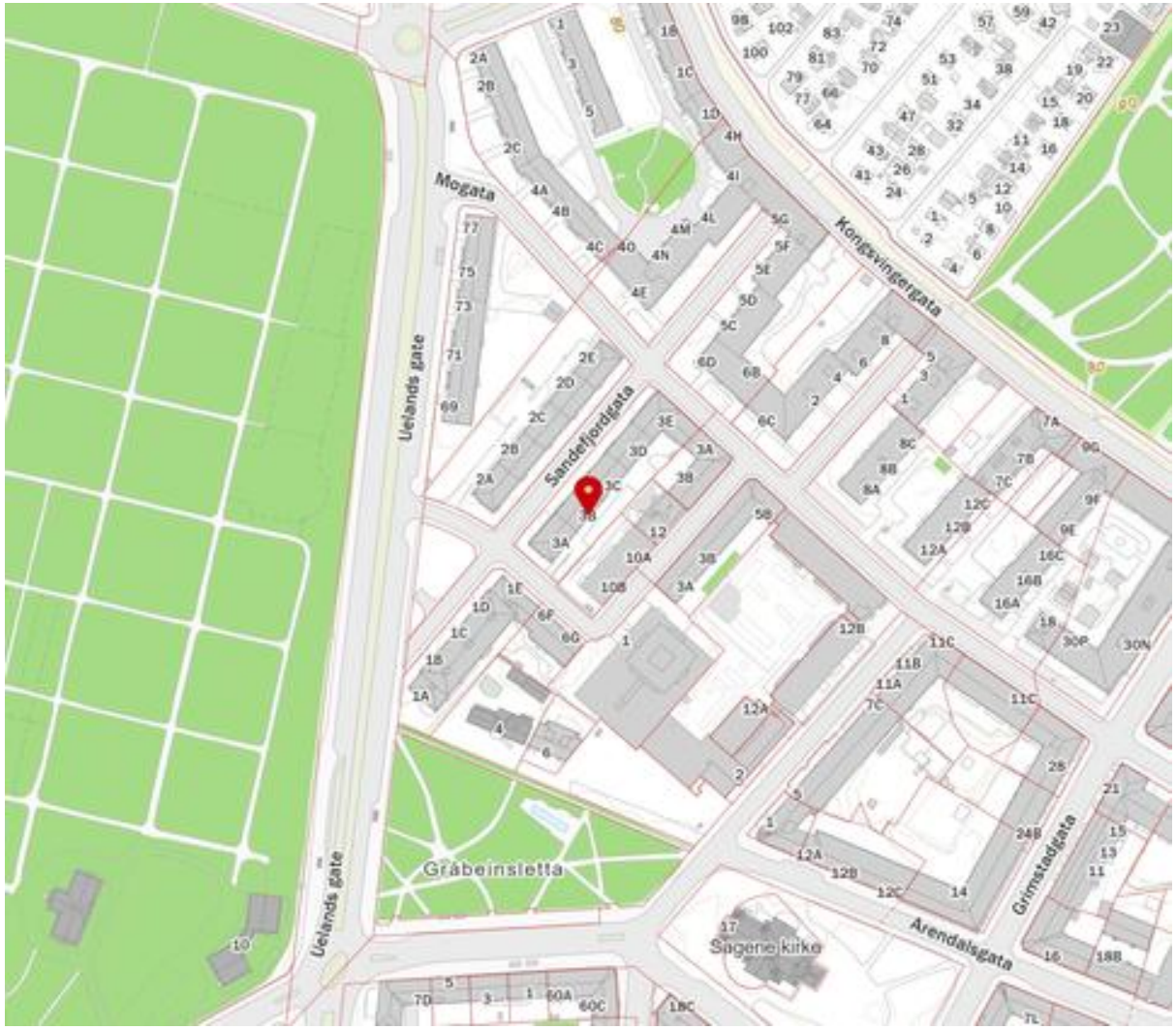
«Fint nabolag for rolige studenter og småbarns familier. Rolig og trygt»

— 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 2026

Sandefjordgata 3 B 0464 Oslo

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1940
BRA:	57 m^2
BRA-i:	52 m^2
Rapportdato:	8.6.2026 (Gyldig til 8.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	13	0	0

Supertakst

GNR: 221 BNR: 180 ANR: 76

Trond-Robert Wilhelmsen
Tømrermester/Takstmann
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

Sandefjordgata 3 B
0464 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

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/43887

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.

Utvidet el-kontroll

En utvidet el-kontroll anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Elde/slitasje.
Kjøkken - Avtrekk	Kullfilter.
Avløpsrør	Alder på avløpsanlegg.
Vannledninger	Alder på vanninstallasjoner.
Vannbåren varme	Alder på radiatorer og røropplegg.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Overflater	Borehull i flere veggfliser/deler av gulv med dårlig fall mot sluk/flere fliser har sprukket og krakelert/veggfuger i dusjsone med svertesopp/trevindu er etablert i dusjsonen/for liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Alder på tettesjikt/manglende mulighet for kontroll av sluk/membran.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Sanitærutstyr	Alder på sanitærutstyr.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Ventilasjon	Mekanisk avtrekksvifte er montert inn i felles luftesjakt som er beregnet for naturlig ventilasjon.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Fukt	Forhøyede fuktverdier i dusjsone.
Gulv	"Knirk" ved laminatskjøter.
Innvendige dører	Elde/slitasje.
Radon	Manglende radonmåling.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
5.6.2026	**8.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Camilla Skancke Mørstad**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Morten Furustad**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 05.06.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Trond-Robert Wilhelmsen**	Telefon:	**92035224**
Firma:	**Takst øst AS**	Epost:	**rw@takstost.no**
Tittel:	**Tømrermester/Takstmann**	Adresse:	**Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Gjensidige**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller og felles loft.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Sandefjordgata 3 B, 0464 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**221**	Bruksnr:	**180**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**76**	Leilighetsnr:	**106**		
Byggeår:	**1940** - Iflg. EDR.						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Yttervegger oppført i teglstein. Valmet tak i treverk tekket med profilerte stålplater. Snøfangere, renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer med 2-lags glass og trekarmer. Felles trapp i støpt terrazzo.

Tomtestørrelse: 2187.5 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**52**	**52** Romfordeling: Entrè/gang, soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken. (Takhøyde ca. 230-265 cm).	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**57**	**52**	**5**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 4,5 m2, samt en loftsbod med et gulvareal på ca. 6,5 m2.
Loftsboden er ikke målbar i henhold til NS3940:2023 grunnet lav takhøyde. Kjellerboden er målbar og er tatt med i BRA-e.
Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører borettslagets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte andelseier.
Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass og trekarmer. Finert entredør (B30/35db) med kikkehull og sikkerhetslås.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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-2**
Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. TG-2 gis grunnet elde og slitasje.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert. Lokalt avvik er målt opp til 7 mm. Totalt avvik er målt opp til 13 mm.	

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**

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, hetteventilator, fliser over benk, belysning under overskap, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og keramisk platetopp. Komfyrvakt er montert.

Tidligere prospekt opplyser at kjøkkeninnredning ble oppgradert i 2019-2021 med nye fronter, benkeplate og integrerte hvitevarer. Skrogene er av eldre type. Eier opplyser at kjøkkeninnredningen ytterligere ble oppgradert i 2024 med nytt kjøl/fryseskap, samt ekstra benkeskap.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Avtrekk med kullfiltervifte skal gis TG-2 i.h.t NorskStandard3600. Det er ikke tillatt å endre dette i blokkleiligheter.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Tidligere prospekt opplyser at våtrommene i borettslaget ble rehabilitert i 2006/2007.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader.
Avløpsanlegg gis TG-2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Tidligere prospekt opplyser at våtrommene i borettslaget ble rehabilitert i 2006/2007.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Adkomst til fordelerstokker for rør-i-rør via luke i rørkasse på bad/vaskerom. Vanninstallasjoner fra 2006/2007 har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Vanninstallasjoner gis TG-2 grunnet alder.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det mangler samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-2**

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
Radiatorer og røropplegg gis TG-2 grunnet alder.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.10 Våtrom: Bad/Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Tidligere prospekt opplyser at våtrommene i borettslaget ble rehabilitert i 2006/2007. Eier opplyser at ny baderomsinnredning ble montert i 2025.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja

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?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Borehull i flere veggfliser. Deler av gulv med dårlig fall mot sluk. Flere fliser har sprukket, samt krakelert i overflate i dusjsone. Veggfuger i dusjsone med svertesopp. Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. 13 mm er målt. Trevindu er etablert i dusjsone. Dette vurderes som en uheldig løsning med tanke på den høye vannbelastningen i området. Treverk plassert i direkte våtsone er generelt lite egnet da det vil være utsatt for fuktpåvirkning over tid.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater

Utskifting av dårlige silikonfuger. Rengjøring og behandling av fuger. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

2 sluk er etablert i rommet.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
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**

Klemring og membran er ikke synlig for kontroll på denne type sluk. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet/overflater er restlevetiden på rommet usikker.
TG-2 gis grunnet alder på tettesjikt, samt manglende mulighet for kontroll av sluk/membran.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad/vaskerom med veggmontert toalett, dusjdør i herdet glass, opplegg for vaskemaskin, speilskap med integrert belysning, baderomsinnredning med malte fronter og laminat benkeplate med nedfelt servant.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje. TG-2 gis grunnet alder. Baderomsinnredning fra 2025 gis TG-1.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Mekanisk avtrekksvifte er montert inn i felles luftesjakt som er beregnet for naturlig ventilasjon. Oppgitt avvik gis TG-2.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Frakoble mekanisk avtrekk og montere ventil.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-2**
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Måling med fuktindikator påviste forhøyede verdier ved nedre del av vegger i dusjsonen. Dette antas å ikke være noe problem så lenge gulv/vegg er riktig oppbygd med membran. Oppgitt avvik gis TG-2.	

Anbefalte tiltak fukt
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
For eventuell dokumentasjon må borettslaget kontaktes. TG-2.	

6.11 Gulv

Beskrivelse

Overflater: laminat.

Oppsummering **TG-2**

Overflater med normal elde og slitasje. TG-1. "Knirk" ved flere laminatskjøter gis TG-2.

6.12 Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.13 Himling

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.14 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører.

Oppsummering **TG-2**

Innerdører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Oppgradert med overflatebehandlinger.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

6.15 Elvarme

Beskrivelse

Gulvvarme i entrè/gang og bad/vaskerom.
Installasjonene er ikke funksjonstestet eller vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.16 Annet fast inventar

Beskrivelse

Garderobeskap.
Kommode.
Laminat benkeplate.

Oppsummering **TG-1**

Inventar med normal elde og slitasje.

6.17 Radon

Beskrivelse

Radonmåling.

Oppsummering **TG-2**

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.
Oppgitt avvik gis TG-2 (ref. NS3600).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.18 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Morten Furustad	9578-5997-4-2554435	2026-06-11 18:20:34
Camilla Skancke Mørstad	9578-5995-4-2957991	2026-06-11 19:26:29

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. juni 2026

Oppdragsnummer
60-0215/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandefjordgata 3B, 0464 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Morten Furustad, Camilla Skancke Mørstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6415116
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Installert nytt skap, benkeplate og vask på bad.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket ble i regi av borettslaget rehabilitert i 2022/2023. Arbeid utført av: Front Entreprenør

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Ifølge tidligere eier ble det fra jan#mars 2021 etablert nytt, seriekoblet brannalarmanlegg i borettslaget gjennomført av Firesafe. Defigo installerte nytt digitalt dørtelefonanlegg i 2020. Arbeid utført av: Firesafe og Defigo.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Gammel oljefyr ble fjernet bygget ble tilkoblet fjernvarmeanlegg i august 2023

---

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

Nei

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

Nei

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: Sprek i flis som har blitt fuget for å hindre vanninntrenging. Bemerkelsen om svertesopp på fug i dusjsonen i tilstandsrapporten er utbedret ved å fjerne gammel fug og legge ny. Gjort som egeninnsats

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er observert sølvkre på baderom i enkelte tilfeller. Disse har forsvunnet etter bruk av felle.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Den ble fjernet i 2023.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0215/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Camilla Skancke Mørstad	**2026-06-11**	**Morten Furustad**	**2026-06-11**

Identifikasjon

Camilla Skancke Mørstad

Identifikasjon

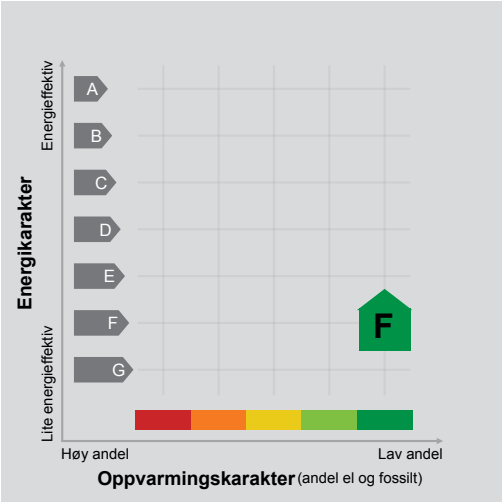
Morten Furustad

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0464
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	221
Bruksnummer	180
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80545231
Merkenummer	Energiattest-2025-228657
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1939
Bygningsmateriale:	
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sandefjordgata 3B	80545231	H0103	0	0	76
Sandefjordgata 3A	80545231	H0103	0	0	72
Sandefjordgata 3C	80545231	H0103	0	0	81
Sandefjordgata 3D	80545231	H0103	0	0	78

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1939

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	22 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	51 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	51 m²
Totalt BRA	51 m²
Oppvarmet luftvolum	133 m³
U-verdi for yttervegger	1,10 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	235,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,60 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	27.6.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	142,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,7 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	212,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 382 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	242,77 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 319 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	242,77 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 382 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 959 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	9 422 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 382 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,6 %

Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Nordvik Lillestrøm v/Linnea Marie Andersson
Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
E-post: l.andersson@nordvikbolig.no

Deres ref.: 60-0215/26 . Vår ref.: 5295-1-106 Dato: 02.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sandefjordgata 3 Borettslag
Organisasjonsnr:	951921181
Andelseier:	Furustad, Morten
Medeier:	Mørstad, Camilla Skancke
Leilighetsnummer:	106
Adresse:	Sandefjordgata 3 B, 0464 OSLO
Andelsnummer:	76
Gnr.	221
Bnr.	180
Borettsinnskudd:	Kr. 3 050,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6606797.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.
Festet tomt. 80 år fra 1989. Festekontrakt innhentes hos Kartverket
Borettslaget har kun felles internett (ikke kabel-tv). Internettkostnadene fordeles flatt på alle andelene.
Kjøpers f/p nr, tlf, e-post adresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Dyrehold er tillatt. Styret skal bli orientert om dyreholdet i forkant. Nærmere bestemmelser i vedtekter/husordensregler.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207391697
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	1 284 315,00
Innfrielsesdato:	30.12.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208015141
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	6 027 684,00
Innfrielsesdato:	30.05.2052

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208201956
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	6 910 937,00
Innfrielsesdato:	30.08.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 400,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	275,00	
Felleskostnader	5 125,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	543,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 069,-
Annen formue:	26 639,-
Gjeld:	203 773,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207391697
Restsaldo:	17 135,81
Kapitalkostnader:	151,16
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208015141
Restsaldo:	80 421,15
Kapitalkostnader:	485,69
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208201956
Restsaldo:	92 007,56
Kapitalkostnader:	862,24
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 189 564,52,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sven-Robby Syversen Dierkes pr. e-post: dierkes@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Espen Advocaat Endre, e-post:sandefjordgata-3@styrerommet.no

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

HUSORDENSREGLER FOR SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

Godkjent 08.05.2019

(Tillegg til vedtektene)

Formålet med husordensreglene er å sikre orden, ro og hygge i gården. Alle er pliktige til å følge husordensreglene.

ALMINNELIG ORDEN

Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, møbler e.l. i oppgang, kjellergang eller utenfor loftsboder. Kun sykler kan settes under kjellertrappen. Sykler som parkeres ute må kun settes i sykkelstativet. Sørg for å holde alle dører låst til enhver tid. Bruk av åpen flamme på loft eller i kjeller er strengt forbudt. Husk på brannfaren. Unødvendig kjøring på gårdsplass bør unngås. Gårdsplassen er heller ingen parkeringsplass. Kun korte opphold ved av- og pålessing er tillatt. Bilreparasjoner og hjulskift er ikke tillatt i gården. Det samme gjelder sykling og fotballsparking. Vern om planter og beplantning. Kast ikke mat til fuglene på bakken. Det vil trekke mus og rotter til gården.

Flaggstenger, antenner, markiser og lignende må ikke settes opp uten særskilt godkjenning fra styret. Det skal for øvrig være like markiser i hele gården.

BAD, WC, KRANER OG RØRLEDNINGER

Oppussing av bad skal gjøres etter dagens våtromsforskrifter.
Dersom det skal gjøres rørleggerarbeid eller annet som krever at hovedkranene i kjeller stenges, skal alle berørte parter varsles. Det må ikke kastes uvedkommende gjenstander i WC, f.eks. bind, bleier, kjemikalier osv.

SØPPEL OG RENHOLD

Alt søppel skal kastes i containerne i søppelrommet. Rent papir, aviser, blader og kartonger skal kastes i de grønne containerne utenfor søppelrommet. Papiret må ikke være voksbelagt. Reklame og lignende skal ikke legges oppå postkassene, men kastes evt. i papirkurvene ved postkassene. Beboere må selv sørge for at spesialavfall leveres til behandling. Søppelposer og sko skal ikke stå utenfor leilighetene.

GRILLING OG BRUK AV GASS

Av hensyn til brannsikkerheten og av hensyn til naboene er det ikke tillatt med bruk av gass- eller kullgriller på balkongene. Elektriske griller kan derimot brukes på balkongene.
Gasskomfyrer er heller ikke tillatt å benytte i leilighetene av hensyn til brannsikkerheten.

TRAPPEVASK

Trappevask utføres av innleid vaskehjelp. Styret kan i vaskehjelpens ferier og lignende pålegge beboerne å utføre trappevasken. Styret setter opp oppslag dersom trappevasken skal utføres av beboerne.

REGLER OM RO I GÅRDEN

Det skal være mest mulig ro i leilighetene mellom kl 2300 – 0600. Støyende arbeid ved oppussing av leilighet må ikke skje utenfor kl 0700-20.00 på hverdager og 0900-2000 på lørdager. På helligdager, samt påske-, pinse- og juleaften skal det være ro. Musikkundervisning og øvelser tillates kun etter avtale og samtykke med naboer i leiligheten over, ved siden og under, samt etter tillatelse fra styret.

HUSDYR
Det er ikke tillat å lufte hunder på borettslagets eiendom. Katter kan luftes i bånd, så lenge de ikke gjør fra seg på eiendommen.

OPPVARMING OG UTLUFTING
Unødig bruk av varme øker driftsutgiftene, som må dekkes av alle i gården. La aldri vinduene stå åpne i lengre tid av gangen, når fyringsanlegget er i virksomhet. Dette gjelder selvfølgelig også gangvinduer. Utlufting til oppgangene må ikke forekomme slik at matos og dårlig luft sjenerer naboene. Taklukene på loftet skal alltid være lukket når det regner eller snør. Brannverandaer skal holdes frie for is og snø, da det ellers er fare for frostsprenging. Det er strengt forbudt å bruke salt o.l. til dette. Avtrekksvifter skal ikke kobles på ventiler eller ventilasjonssystem.

VASKERI OG TØRKEPLASS
Vasketiden er mellom kl 0700 og 2200. Vasketid bookes på https://sandefjordgata3.simplybook.it/v2/. På samme sted fremgår vaskeintervaller og nærmere regler for bruken av fellesvaskeriene.

Følg bruksanvisningen på vaskemaskiner/tørketromler nøye. Alle vaskerom skal rengjøres etter bruk. Følg ellers oppslåtte anvisninger fra styret. Det er forbudt å vaske eller tørke klær som tilhører andre enn gårdens beboere. Vått tøy skal ikke rulles. Vasket tøy skal ikke henge natten over i vaskeriet.

DUGNAD
Borettslaget arrangerer dugnad to ganger i året, vår og høst. Alle beboere oppfordres til å delta.

Styret kan ved kunngjøring bestemme andre ordninger.
STYRET

Vedtekter
for
Sandefjordgata 3 Borettslag
Org. nr. 951921181

Endret på ordinær generalforsamling 08.05.2019
Endret på ordinær generalforsamling 15.04.2013
Vedtatt navneendring på generalforsamling den 20. mai 2008
Revidert på ordinær generalforsamling den 14. mai 2007
Godkjent på ordinær generalforsamling den 30. mai 2006

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sandefjordgata 3 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kr. 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Selskapet selv har adgang til å eie en andel for vaktmesterleilighet.

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

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

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

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Dyrehold er tillat. Styret skal bli orientert om dyreholdet i forkant. Beboer må også varsle styret ved opphør av dyreholdet. Styret kan gjennom husordensreglene gi nærmere regler for dyrehold.

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

(3) Ved oppussing utover overflatebehandling, eksempelvis inngrep i røranlegg og vegger, skal dette godkjennes av Styret.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 5 andre styremedlemmer. Generalforsamlingen kan i tillegg velge inntil tre varamedlemmer til styret.

(2) Generalforsamlingen kan velge styre- og varamedlemmer for ett eller to år.

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

(4) Dersom generalforsamlingen velger et eller flere varamedlemmer, skal generalforsamlingen bestemme hvem som er første vara, andre vara og tredje vara.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5295
SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

4. mai 2026 kl. 18:00, Folkvang, 2. etasje - Maridalsveien 153B, 0461 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

For å forenkle registrering av fremmøtte, er det fint om du har med ferdig utfylt registreringsblankett, som du leverer ved ankomst. Alternativt kan du vise legitimasjon ved ankomst.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Espen Advocaat Endre er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b)) Styret foreslår at resultatet for 2025 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5295 - Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets godtgjørelse for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr. 168.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 168.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- Styreleder for 2 år
- 2 styremedlemmer for 2 år
- 1 varamedlem for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i styreåret 2025

Etter Generalforsamling 2025 ble to nye styremedlemmer valgt. Dette har vært et fint tilskudd til styret, og arbeidsfordeling og samarbeid oppleves å fungere godt.

Gjennom styreåret 2025 har styret jevnlig avholdt styremøter til behandling av saker som faller innunder styrets ansvarsområde. Hertil kommer informasjonsformidling og behandling av søknader fra andelshavere, besvaring av forespørsler fra tredjeparter, samt løpende drift og vedlikehold av borettslagets bygningsmasse og tjenestetilbud.

Styret har gjennom styreåret 2025 ført løpende oppsyn med borettslagets bygningsmasse og vedlikeholdsbehov. Selv om det med tiden vil måtte ventes ytterligere oppgraderinger, bl.a. av kjellerrom, har styret i styreåret 2025 ikke sett behov for slike innvesteringer. Dette skyldes bl.a. de omfattende oppgraderinger som tidligere er gjort, herunder av lagets tak og fasade. Året 2026 vil styret imidlertid kartlegge behovet nærmere, for avklaring av ev. utbedringer som bør gjøres.

Når det gjelder borettslagets utgifter, er laget ikke skånet av den generelle kostnadsøkning som forekom 2024 og som har fortsatt gjennom 2025. året 2025 har styret sett en betydelig økning i utgifter til forsikring, kommunale avgifter, og andre løpende faste kostnader. Styrets beslutning om å øke felleskostnadene for året 2026 gjenspeiler dette, og er gjort av hensyn til forsvarlig drift.

Når det gjelder aktiviteter i styrets regi, er styret fornøyd med at vi også 2025 har gjennomført to dugnader (høst/vår), hvor det på begge dugnader var et godt oppmøte. Begge dugnadene ble avsluttet med sosialt samvær med servering. Styret ert takknemlig for oppmøtet, da dugnad er et viktig felles instrument for vedlikehold og forskjønning av bygningsmassen og gårdsrom. Hertil kommer vask og rengjøring av felles oppgang, spyling av gårdsrom, feiing og vask av kjellerrom, luking og etterfylling av jord til blomsterbed, vask av fasade mm. alt som bidrar til felles trivsel.

I forbindelse med dugnadene ble òg gjennomført skrotinnsamlinger. Også i 2025 registreres at ordningen er populær, og styret vil fortsette med dette i 2026.

Styret gjennomførte desember 2025, i regi av Firesafe, kontroll av brannalarmanlegg både i fellesområder og i leiligheter. Feil som ble oppdaget, ble da avhjulpet. Med unntak av 7 leiligheter, skal samtlige varslere i laget derfor være kontrollert. Øvrige 7 leiligheter, vil bli kontaktet av styret i 2026 for gjennomføring av kontroll.

Ut over dette, har styret følgende bemerkninger og kommentarer til de tjenester laget mottar fra eksterne aktører:

Defigo; Løsningen med å oppgradere vårt inngangssystem Defigo til neste versjon med ny avtale og nytt utstyr fra vår 2024 har fungert godt. Noen driftsproblemer har blitt løst raskt og samarbeidet fungerer godt.

Gårdreform; Avtalen med Gårdreform viser seg å fungere fint mht vaktmestertjenester både inne og ute. Kan nevnes : ukentlig kontroll og spyling mht fyrrom og varme, sikringer, lys, snømåking og strø, løvfjerning og mye mer. Avtalen omfatter også ukentlig vasking av alle oppganger ved et annet firma. Avtalen følges godt opp for å kunne fungere. I november fikk vi ny vaktmester fra dem som har fått opplæring både av oss og av Gårdreform.

VVS-Gruppen; Avtalen med VVS-gruppen fortsetter og Fjernvarmeanlegget har vist seg å fungere godt 2. vinteren det er i gang. Det blir kontrollert av rørlegere fra VVS-gruppern som vi har avtale med. De stenger og setter også i gang varmen. I den forbindelse ga de tilbud om å skifte ventiler på radiatorer, noe flere benyttet seg av for egen regning.

Norgespris; Borettslaget har tegnet Norgespris hos Hafslund. Om, og eventuelt hvor mye, dette har bespart laget, er enda ikke klart. Styret forventer imidlertid at dette vil medfører besparelse.

Annet fra styret

Generelt har det vært mye utskiftninger i gården og kjøp/salg av leiligheter, det ble solgt 16 leiligheter i 2025. Styret har oppgradert velkomstmailer med tilganger. Vibbo fungerer godt som informasjonskanal. Det er mye søknader om oppussing som må behandles. Spesielt har det vært mange ombygginger fra 1 til 2-roms. Det er mange henvendelser som Styret må svare på både fra beboere og meglere. Det er kommet noen naboklager og håper dette bedres i 2026.

Vi har sett en del som leier ut via Airbnb og minner om regelen som er kun 30 dagers kortidsutleie i løpet av året etter selv å ha bodd i leiligheten i 1 år.

Det har vært en del trøbbel med søppelkasting og det henstilles til alle om å benytte ledige containere og ikke overfylle.

Vi har også altfor høy trafikk inni bakgården med parkering. Dette er ikke lov og Styret må sette i gang tiltak for å bedre dette.

Det er fint å få inn nye beboere og vi håper de kan engasjere seg i Grønn gruppe som er en frivillig grupper med planting og hjelpe til med vanning og luking og annet for å holde det hyggelig i bakgården i sommersesongen. Per nå er det kun altfor få personer som holder dette i orden.

Sammendrag – Regnskap 2025 og budsjett 2026

Styret mener at årsregnskapet for 2025 gir et riktig bilde av borettslagets økonomiske stilling og resultat. Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Regnskap 2025

Borettslaget hadde samlede driftsinntekter på **kr 4 719 638**, hovedsakelig fra innkrevde felleskostnader. Driftskostnadene utgjorde **kr 2 842 569**, noe som ga et driftsresultat på **kr 1 877 069**. Etter finansposter, som i hovedsak består av renteutgifter på lån, endte årsresultatet med et **overskudd på kr 1 087 246**.

Overskuddet foreslås ført mot egenkapital. Borettslagets disponible midler økte i løpet av året og utgjorde **kr 1 992 393 per 31.12.2025**, mot **kr 1 347 482 året før**, noe som viser en styrket likviditet.

Budsjett 2026

Budsjettet for 2026 legger opp til samlede driftsinntekter på **kr 4 876 000** og driftskostnader på **kr 3 128 700**. Dette gir et budsjettert driftsresultat på **kr 1 747 300**. Etter finansposter er årsresultatet budsjettert til **kr 971 300**.

Budsjettet er basert på estimerte tall, med hensyn til forventede prisøkninger på drift og vedlikehold samt stabile finansielle rammebetingelser.

Felleskostnader

Innkrevde felleskostnader er i budsjettet økt fra **kr 4 724 000 i 2025** til **kr 4 876 000 i 2026**, som tilsvarer en **økning på kr 152 000**. Dette innebærer en **økning i felleskostnadene på 3 %** fra 2025 til 2026. Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Penneo Dokumentnøkkel: 6MGGJ-ZLIVE-JV2YL-2SQLF-78BVS-W0HB2

SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG
ORG.NR. 951921181, KLIENTNR. 5295

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.
Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 347 481**	**1 217 281**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 087 246	576 914
Tilbakeføring av avskrivning	14	86 000	85 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-528 334	-532 213
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**644 912**	**130 201**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 992 393**	**1 347 482**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 287 794	1 581 811
Kortsiktig gjeld		-295 401	-234 329
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 992 393**	**1 347 482**

SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG
ORG.NR. 951921181, KLIENTNR. 5295

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 714 260	4 404 090	4 724 000	4 876 000
Andre inntekter	3	5 378	36 477	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 719 638**	**4 440 567**	**4 724 000**	**4 876 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 912	-22 208	-22 000	-23 700
Styrehonorar	5	-162 500	-157 500	-162 500	-168 000
Avskrivninger	14	-86 000	-85 500	-86 000	0
Revisjonshonorar	6	-14 793	-11 534	-11 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-170 350	-162 568	-171 000	-174 000
Konsulenthonorar		-9 310	-2 942	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-238 152	-484 356	-331 000	-354 000
Forsikringer		-227 755	-176 826	-205 000	-255 000
Festeavgift		-82 560	-82 560	-83 000	-83 000
Kommunale avgifter	8	-644 451	-590 818	-670 000	-657 000
Energi/fyring	9	-715 824	-770 096	-850 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-243 317	-233 076	-234 000	-270 000
Andre driftskostnader	10	-224 644	-231 245	-255 000	-262 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 842 569**	**-3 011 229**	**-3 100 500**	**-3 128 700**
DRIFTSRESULTAT		**1 877 069**	**1 429 338**	**1 623 500**	**1 747 300**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	40 698	40 048	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-830 522	-892 473	-863 000	-781 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-789 824**	**-852 425**	**-858 000**	**-776 000**
ÅRSRESULTAT		**1 087 246**	**576 914**	**765 500**	**971 300**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 087 246	576 914		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	962 847	962 847
Andre varige driftsmidler	14	0	86 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**962 847**	**1 048 847**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 429	16 285
Forskuddsbetalte kostnader		68 898	57 093
Driftskonto OBOS-banken		1 119 924	447 880
Sparekonto OBOS-banken		1 097 544	1 060 553
SUM OMLØPSMIDLER		**2 287 794**	**1 581 811**
SUM EIENDELER		**3 250 640**	**2 630 657**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 81 * 100		8 100	8 100
Udekket tap	15	-11 752 684	-12 839 929
SUM EGENKAPITAL		**-11 744 584**	**-12 831 829**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	14 462 613	14 990 947
Borettsinnskudd	17	237 210	237 210
SUM LANGSIKTIG GJELD		**14 699 823**	**15 228 157**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		116 950	110 086
Leverandørgjeld		174 291	119 452
Påløpte renter		4 160	4 791
SUM KORTSIKTIG GJELD		**295 401**	**234 329**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 250 640**	**2 630 657**
Pantstillelse	18	24 584 160	24 584 160
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2026
Styret i Sandefjordgata 3 Borettslag

Eli Alvilde Enoksen /s/ *Anders Bing Sanderup /s/*

Espen Advocaat Endre /s/

Anders Århus Fjeldstad /s/ *Aslak Sheker M'kadmi /s/*

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 474 500
Internett	239 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 714 260**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	4 978
Nøkler	400
SUM ANDRE INNTEKTER	**5 378**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 912
SUM PERSONALKOSTNADER	**-22 912**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-162 500
SUM STYREHONORAR	**-162 500**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-10 685

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 793
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 793**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-161 312
Drift/vedlikehold VVS	-8 813
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 774
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-27 473
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 810
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-8 581
Kostnader dugnader	-5 390
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-238 152**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-434 720
Renovasjonsgebyr	-209 731
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-644 451**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-43 059
Fjernvarme	-672 765
SUM ENERGI / FYRING	**-715 824**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 895
Vaktmestertjenester	-175 032
Renhold ved firmaer	-22 260
Andre driftskostnader	-1 552
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 685
Andre kontorkostnader	-3 050
Bankgebyr	-3 169
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-224 644**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 276
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 991
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	72
Andre renteinntekter	1 359
SUM FINANSINNTEKTER	**40 698**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-344 728
Pantegjeldsrenter	-76 105
Pantegjeldsrenter	-409 689
SUM FINANSKOSTNADER	**-830 522**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	962 847
SUM BYGNINGER	**962 847**

Tomten er festet fra Oslo kommune i 50 år fra 01.09.1939, fornyet med 80 år fra 01.09.1989
Årlig festeavgift for tomten fremgår av resultatregnskapet.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Brannvarslingsanlegg		
Tilgang 2021	427 500	
Avskrevet tidligere	-341 500	
Avskrevet i år	-86 000	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-86 000**

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2015	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	628 965	
Nedbetalt i år	59 777	
		-1 311 258
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-5 700 000	
Økt 2022	-483 610	
Økt 2023	-247 500	
Nedbetalt tidligere	261 186	
Nedbetalt i år	96 469	
		-6 073 455
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2023	-7 909 667	
Nedbetalt tidligere	459 679	
Nedbetalt i år	372 088	
		-7 077 900
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-14 462 613**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-237 210
SUM BORETTSINNSKUDD	**-237 210**

NOTE 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	237 210
Pantelån	14 462 613
TOTALT	**14 699 823**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

	962 847
TOTALT	**962 847**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 4.05.26
Selskapsnummer: 5295 **Selskapsnavn:** SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951921181
Møtet ble avholdt 4. mai kl. 18:00, Folkvang, 2. etasje - Maridalsveien 153B, 0461 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Espen Advocaat Endre er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Ernst Inge Dahl Espeland og Daniel Leander Kolden er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b)) Styret foreslår at resultatet for 2025 overføres til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr. 168.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 168.000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- Styreleder for 2 år
- 2 styremedlemmer for 2 år
- 1 varamedlem for 1 år

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Espen Advocaat Endre

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Espen Advocaat Endre

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Eli Alvilde Enoksen Enoksen
Anders Bing Sanderup

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Eli Alvilde Enoksen Enoksen
Anders Bing Sanderup

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Christina Tokle

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Christina Tokle

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	209717
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 1. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	08.06.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	SANDEFJORDGATA 3B
Postadresse:	0464 OSLO
Matrikkel:	0301-221/180

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 209717

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	209717
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	08.06.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	SANDEFJORDGATA 3B
Postadresse:	0464 OSLO
Matrikkel:	0301-221/180

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 209717

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleboggata 19[illegible] *38 20 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Sandefjordgata 3		86/1314

Bygherre

Brl. Sandefjordgt. 3
v/A. Amoroso
Sandefjordgt. 3
0464 OSLO 4

Ansvarshavende

Tømrer Rune Kristiansen
c/o Sentrum Bygg A/S
Postboks 2 - Alnabru
0614 OSLO 6

AO/bs

Dato
15.juli 1987.

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

For bygningssjefen
Anatole Ouedraogo
fung. Bygningsinspektør
Anatole Ouedraogo

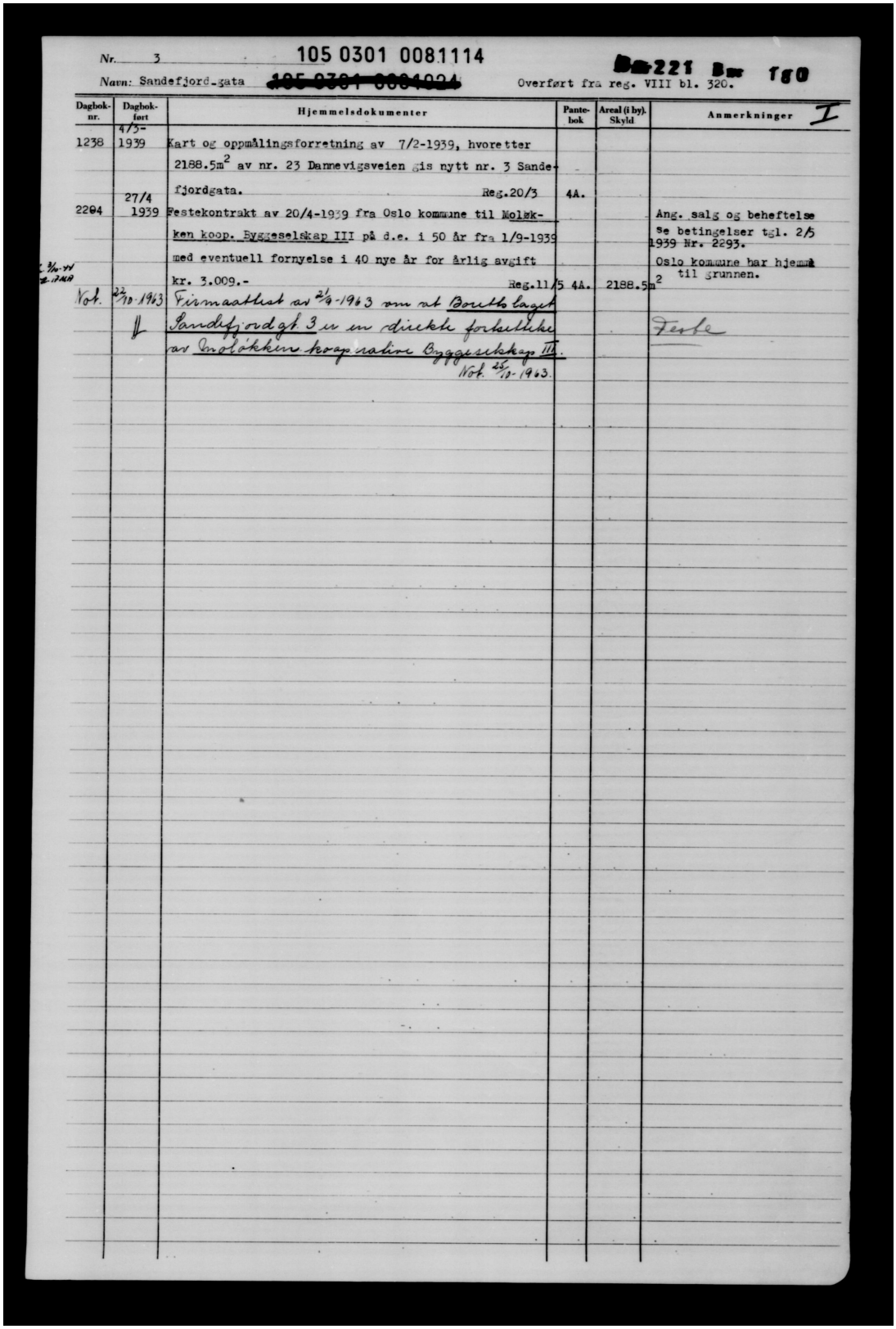
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt sluttarbeidene av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Oslo (0301), Gnr 221 / Bnr 180: Sandefjordgata 3A

www.digitalarkivet.no

Innholdsliste

Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	3
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	5
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	6
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	7
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	8

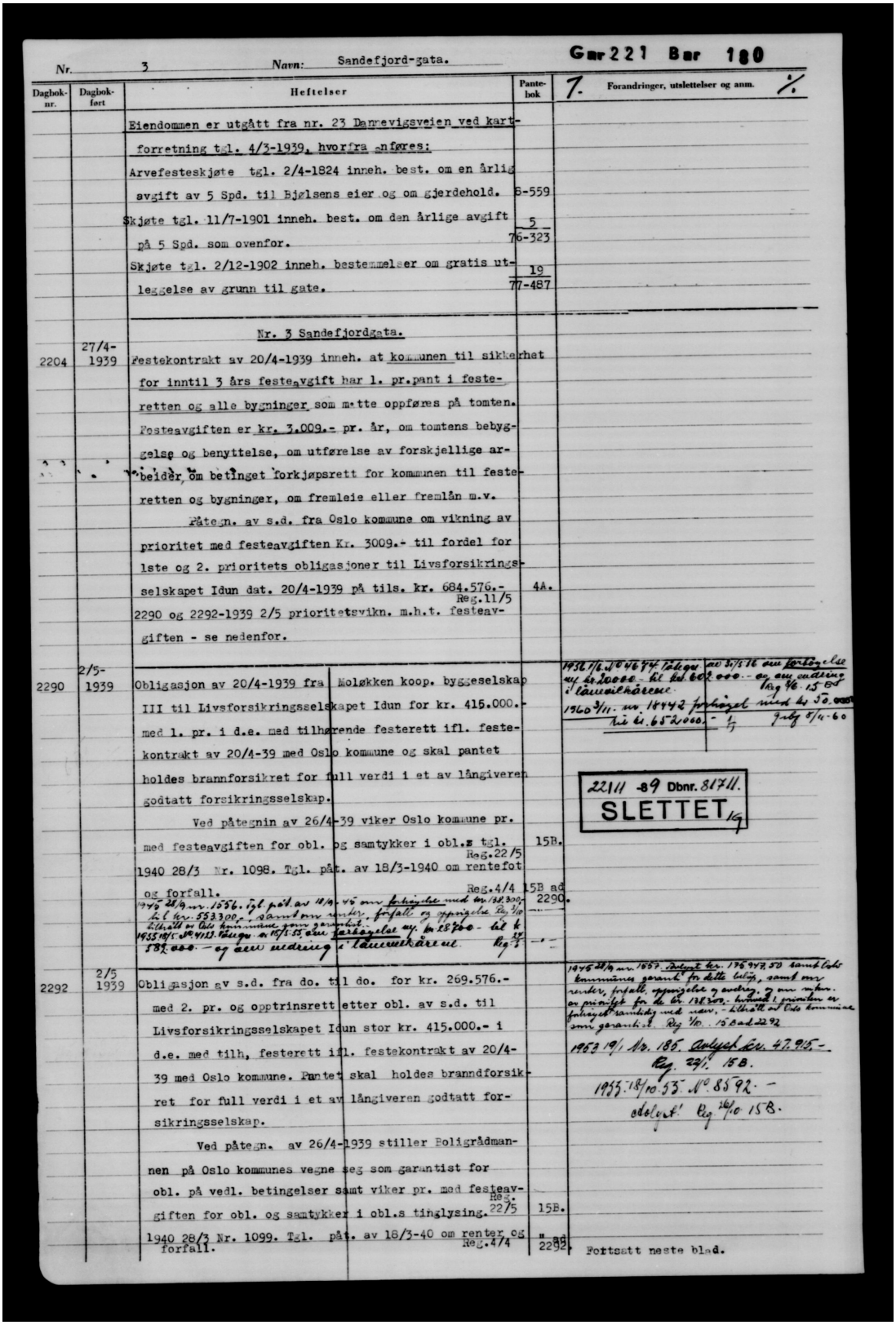


Nr. 3 105 0301 0081114 Bm 221 Bm 180

Navn: Sandefjord-gata ~~105 0301 0081024~~ Overført fra reg. VIII bl. 320.

I

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hjemmelsdokumenter	Pante-bok	Areal (i by). Skyld	Anmerkninger
1238	4/5-1939	Kart og oppmålingsforretning av 7/2-1939, hvoretter 2188.5m² av nr. 23 Dannevigsveien gis nytt nr. 3 Sandefjordgata. Reg.20/3	4A.		
2204	27/4 1939	Festekontrakt av 20/4-1939 fra Oslo kommune til Mølgken koop. Byggeselskap III på d.e. i 50 år fra 1/9-1939 med eventuell fornyelse i 40 nye år for årlig avgift kr. 3.009.- Reg.11/5	4A.	2188.5m²	Ang. salg og beheftelse se betingelser tgl. 2/5 1939 Nr. 2293. Oslo kommune har hjemmel til grunnen.
Not.	22/10 1963	Firmaattest av 2/9-1963 om at Borettslaget Sandefjordgt 3 er en direkte fortsettelse av Mølgken kooperative Byggeselskap III. Not. 25/10-1963.			Feste

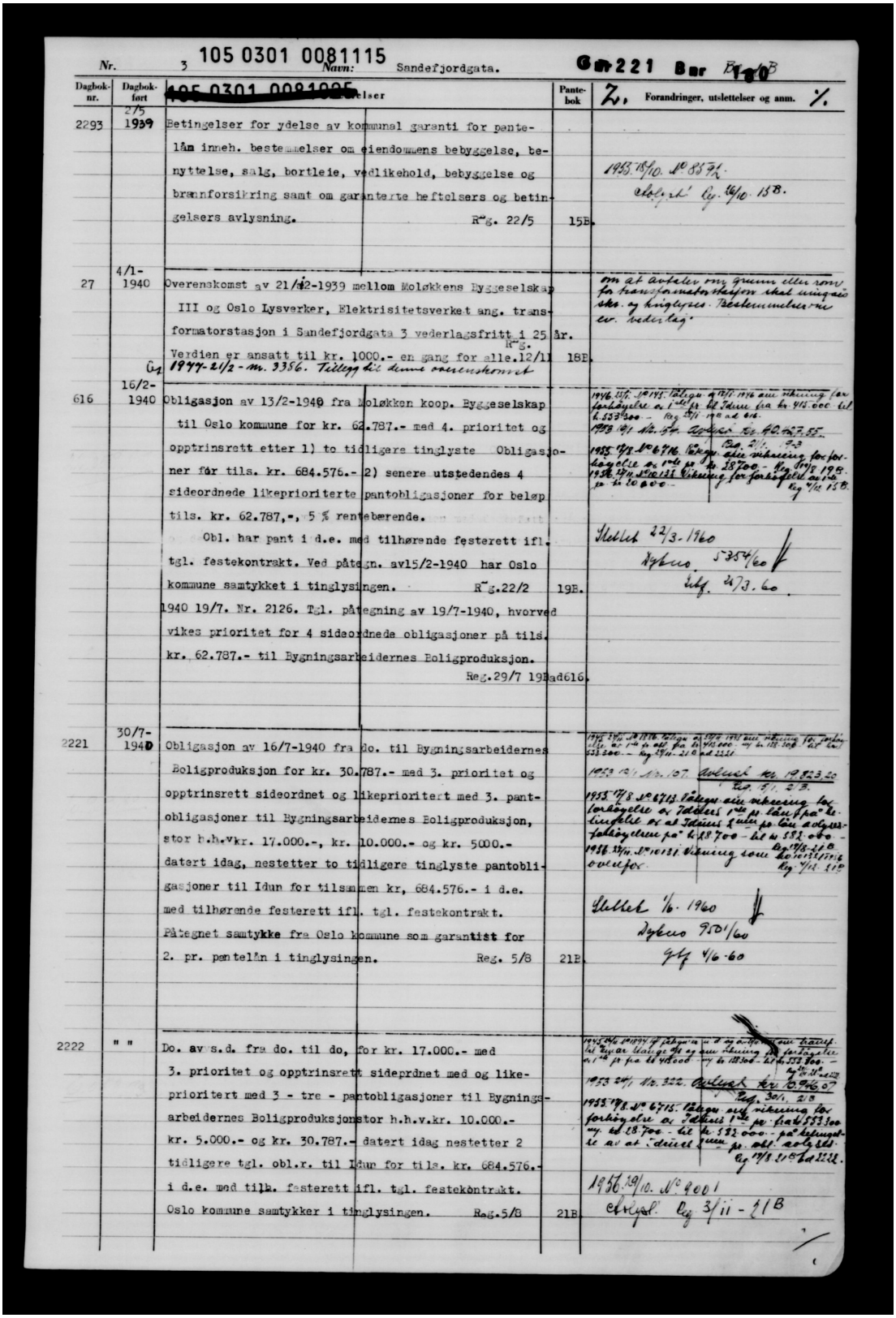


Nr. 3 Navn: Sandefjord-gata. Gnr 221 Bnr 180

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	7. Forandringer, utslettelser og anm.
		Eiendommen er utgått fra nr. 23 Dannevigsveien ved kart-forretning tgl. 4/3-1939, hvorfra anføres:		
		Arvefesteskjøte tgl. 2/4-1824 inneh. best. om en årlig avgift av 5 Spd. til Bjølsens eier og om gjerdehold.	6-559	
		Skjøte tgl. 11/7-1901 inneh. best. om den årlige avgift på 5 Spd. som ovenfor.	5 76-323	
		Skjøte tgl. 2/12-1902 inneh. bestemmelser om gratis utleggelse av grunn til gate.	19 77-487	
		Nr. 3 Sandefjordgata.		
2204	27/4-1939	Festekontrakt av 20/4-1939 inneh. at kommunen til sikkerhet for inntil 3 års festeavgift har 1. pr. pant i festeretten og alle bygninger som måtte oppføres på tomten. Festeavgiften er kr. 3.009.- pr. år, om tomtens bebyggelse og benyttelse, om utførelse av forskjellige arbeider, om betinget forkjøpsrett for kommunen til festeretten og bygninger, om fremleie eller fremlån m.v. Påtegn. av s.d. fra Oslo kommune om vikning av prioritet med festeavgiften Kr. 3009.- til fordel for lste og 2. prioritets obligasjoner til Livsforsikringsselskapet Idun dat. 20/4-1939 på tils. kr. 684.576.- Reg. 11/5 2290 og 2292-1939 2/5 prioritetsvikn. m.h.t. festeavgiften - se nedenfor.	4A.	
2290	2/5-1939	Obligasjon av 20/4-1939 fra Nolgkken koop. byggeselskap III til Livsforsikringsselskapet Idun for kr. 415.000.- med 1. pr. i d.e. med tilhørende festerett ifl. festekontrakt av 20/4-39 med Oslo kommune og skal pantet holdes brannforsikret for full verdi i et av långiveren godtatt forsikringsselskap. Ved påtegnin av 26/4-39 viker Oslo kommune pr. med festeavgiften for obl. og samtykker i obl.s tgl. Reg. 22/5 1940 28/3 Nr. 1098. Tgl. påt. av 18/3-1940 om rentefot og forfall. Reg. 4/4	15B. 15B ad 2290.	1958 7/6 nr 4674 Tålegn av 3/5-56 om forhøyelse av kr 20000.- til kr 685.000.- og anm. endring i låneselskapene Reg 9/6. 15 B 1960 3/11. nr. 18442 forhøyet med kr 50.000 til kr. 685.000.- 1/7 Pnty 8/4-60
2292	2/5 1939	Obligasjon av s.d. fra do. til do. for kr. 269.576.- med 2. pr. og opptrinsrett etter obl. av s.d. til Livsforsikringsselskapet Idun stor kr. 415.000.- i d.e. med tilh. festerett ifl. festekontrakt av 20/4-39 med Oslo kommune. Pantet skal holdes branndforsikret for full verdi i et av långiveren godtatt forsikringsselskap. Ved påtegn. av 26/4-1939 stiller Boligrådmannen på Oslo kommunes vegne seg som garantist for obl. på vedl. betingelser samt viker pr. med festeavgiften for obl. og samtykker i obl.s tinglysing. Reg. 22/5 1940 28/3 Nr. 1099. Tgl. påt. av 18/3-40 om renter og forfall. Reg. 4/4	15B. 15B ad 2292	1945 22/9 nr. 1557 Belyst kr. 176 947.50 samt Oslo kommunes garanti for dette beløp, samt om renter, forfall, oppsigelse og endring. Q om subo. er prioritet for kr. 138 200.- hvorav 1/2 i pantet er forhøyelsesramskrift med navn, - Eiendom ad Oslo kommune som garantist. Reg 1/10. 15 B ad 2292 1959 19/11 Nr. 185. Avlyst kr. 47.925.- Reg. 23/11 15 B. 1955 18/10 53 Nr. 8592.- avlyst Reg 26/10 15 B.

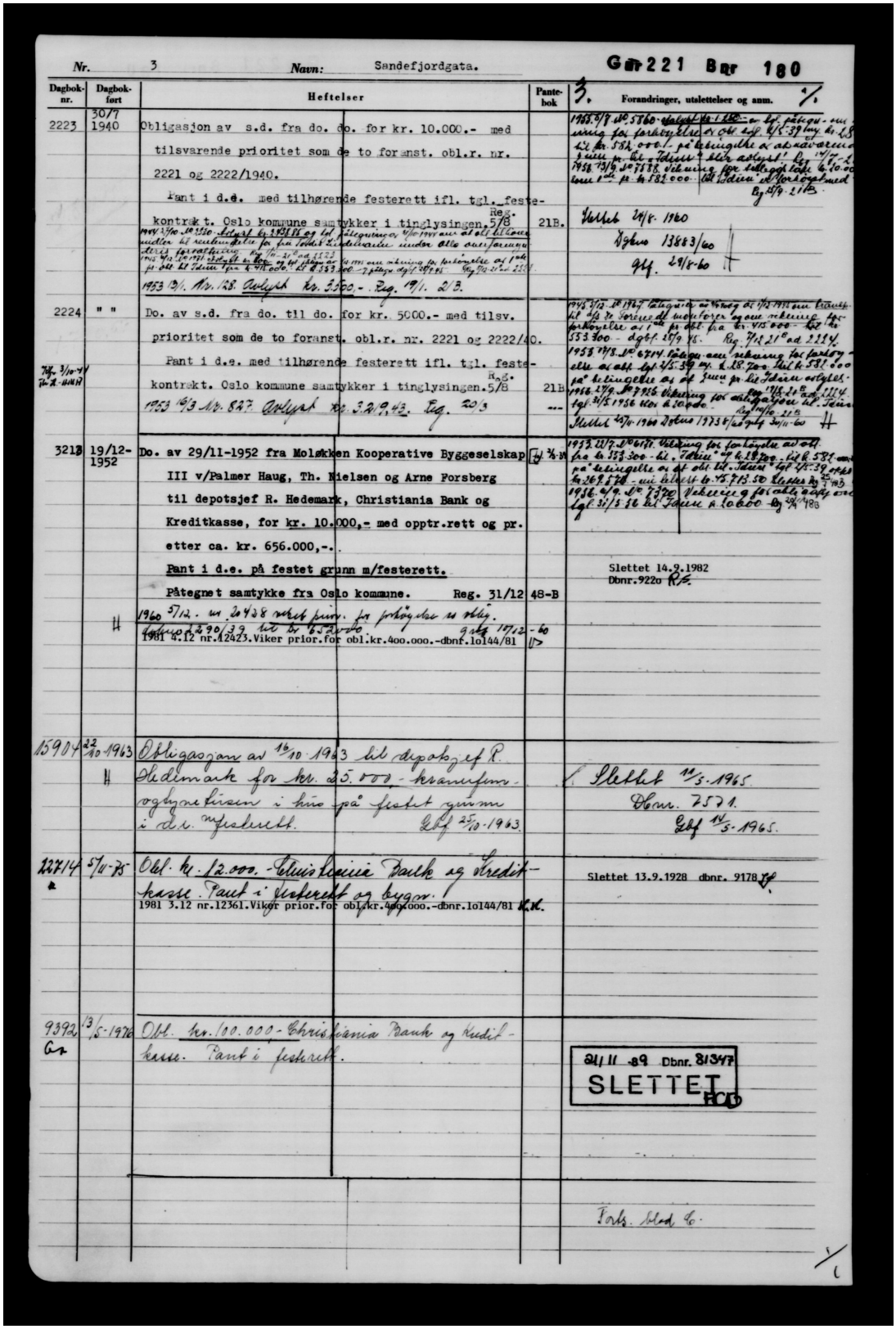
22/11 -89 Dbnr. 81711.
SLETTET

Fortsett neste blad.



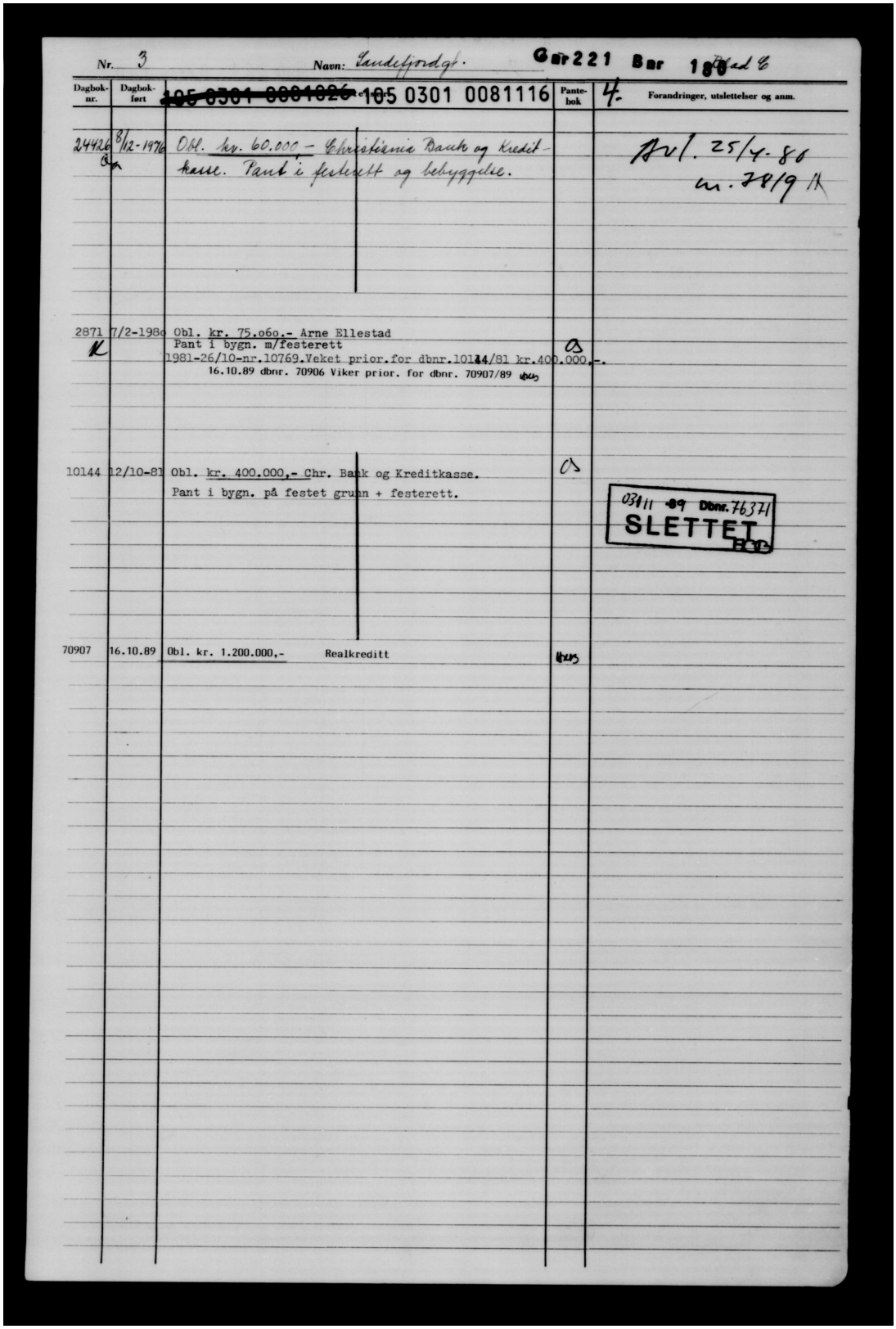
Nr. 3 105 0301 0081115 Navn: Sandefjordgata. Gnr 221 Bnr 190 B

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Bestemmelser	Pante-bok	Forandringer, utsletteler og anm.
2293	27/5 1939	Betingelser for ydelse av kommunal garanti for pantelån inneh. bestemmelser om eiendommens bebyggelse, benyttelse, salg, bortleie, vedlikehold, bebyggelse og brannforsikring samt om garanterte heftelsers og betingelsers avlysning. R~g. 22/5	15B.	1953 18/10 Nr 8871. Oblgsbl Lg 26/10 158.
27	4/1-1940	Overenskomst av 21/12-1939 mellom Mølækkens Byggeselskap III og Oslo Lysverker, Elektrisitetsverket ang. transformatorstasjon i Sandefjordgata 3 vederlagsfritt i 25 år. R~g. Verdien er ansatt til kr. 1000.- en gang for alle. 12/1	18B.	om at avtaler om grunn eller rom for transformatorstasjon skal unngåes ska. og kriglyses. Bestemmelsene ev. vederlag.
		Gj 1947-21/2-nr. 3386. Tillegg til denne overenskomst		
616	16/2-1940	Obligasjon av 13/2-1940 fra Mølækken koop. Byggeselskap til Oslo kommune for kr. 62.787.- med 4. prioritet og opptrinsrett etter 1) to tidligere tinglyste Obligasjoner får tils. kr. 684.576.- 2) senere utstedendes 4 sideordnede likeprioriterte pantobligasjoner for beløp tils. kr. 62.787,-, 5 % rentebærende. Obl. har pant i d.e. med tilhørende festerett ifl. tgl. festekontrakt. Ved påtegn. av 15/2-1940 har Oslo kommune samtykket i tinglysingen. R~g. 22/2 1940 19/7. Nr. 2126. Tgl. påtegning av 19/7-1940, hvorved vikes prioritet for 4 sideordnede obligasjoner på tils. kr. 62.787.- til Bygningsarbeidernes Boligproduksjon. Reg. 29/7 19	19B.	1946 15/7. Nr 145. Tålegn. av 15/7-1946 om rikning for forhøyelse av 1ste pt på Idun fra kr 415.000 til kr 553.300 - Reg 25/11 1946 ad 616. 1953 19/1 Nr. 57. Avlyst kr 40.257.55 1955 7/8 Nr 6716 Tålegn. om rikning for forhøyelse av 1ste pt fra kr 28700 - Reg 20/8 1955. 1956 27/11 Nr 10131 Rikning for forhøyelse av 1ste pt fra kr 10000 - Reg 4/12 158. Sletket 22/3-1960 Dybvo 5354/60 Utg. 24/3.60.
2221	30/7-1940	Obligasjon av 16/7-1940 fra do. til Bygningsarbeidernes Boligproduksjon for kr. 30.787.- med 3. prioritet og opptrinsrett sideordnet og likeprioritert med 3. pantobligasjoner til Bygningsarbeidernes Boligproduksjon, stor h.h.vkr. 17.000.-, kr. 10.000.- og kr. 5000.- datert idag, nestetter to tidligere tinglyste pantobligasjoner til Idun for tilsammen kr, 684.576.- i d.e. med tilhørende festerett ifl. tgl. festekontrakt. Påtegnet samtykke fra Oslo kommune som garantist for 2. pr. pantelån i tinglysingen. Reg. 5/8	21B.	1946 27/11 Nr 1176 Tålegn av 1974 1976 om rikning for forhøyelse av 1ste pt på Idun fra kr 415.000 til kr 553.300 - Reg 27/11 210 ad 2221 1953 19/1 Nr. 107 Avlyst kr 19823.20 Reg. 5/1. 218. 1955 7/8 Nr 6713 Tålegn om rikning for forhøyelse av Idunes 1ste pt fra kr 553.300 - med kr 18.700 - til kr 572.000 - på forhøyelsen på kr 18700 - kr av 572.000 - 1956 27/11 Nr 10131 Rikning som for 557716 ovenfor Reg 4/12 158 Sletket 1/6. 1960 Dybvo 950/60 Utg 4/6-60
2222	" "	Do. av s.d. fra do. til do, for kr. 17.000.- med 3. prioritet og opptrinsrett sideordnet med og likeprioritert med 3 - tre - pantobligasjoner til Bygningsarbeidernes Boligproduksjon stor h.h.v.kr. 10.000.- kr. 5.000.- og kr. 30.787.- datert idag nestetter 2 tidligere tgl. obl.r. til Idun for tils. kr. 684.576.- i d.e. med tilh. festerett ifl. tgl. festekontrakt. Oslo kommune samtykker i tinglysingen. Reg. 5/8	21B.	1946 27/11 1974 Tålegn av [illegible] om rikning for forhøyelse av 1ste pt på kr 415.000 - til kr 553.300 - Reg 27/11 210 ad 2222 1953 24/1 Nr. 322 Avlyst kr 16.946.07 Reg. 30/1. 218 1955 7/8 Nr 6715. Tålegn om rikning for forhøyelse av Idunes 1ste pt fra kr 553.300 - med kr 18.700 - til kr 572.000 - på forhøyelsen av at Idunes 1ste pt. ble avlyst. Reg 17/8 158 ad 2222. 1956 29/10. Nr 9001 Avlyst Lg 3/11 - 21B



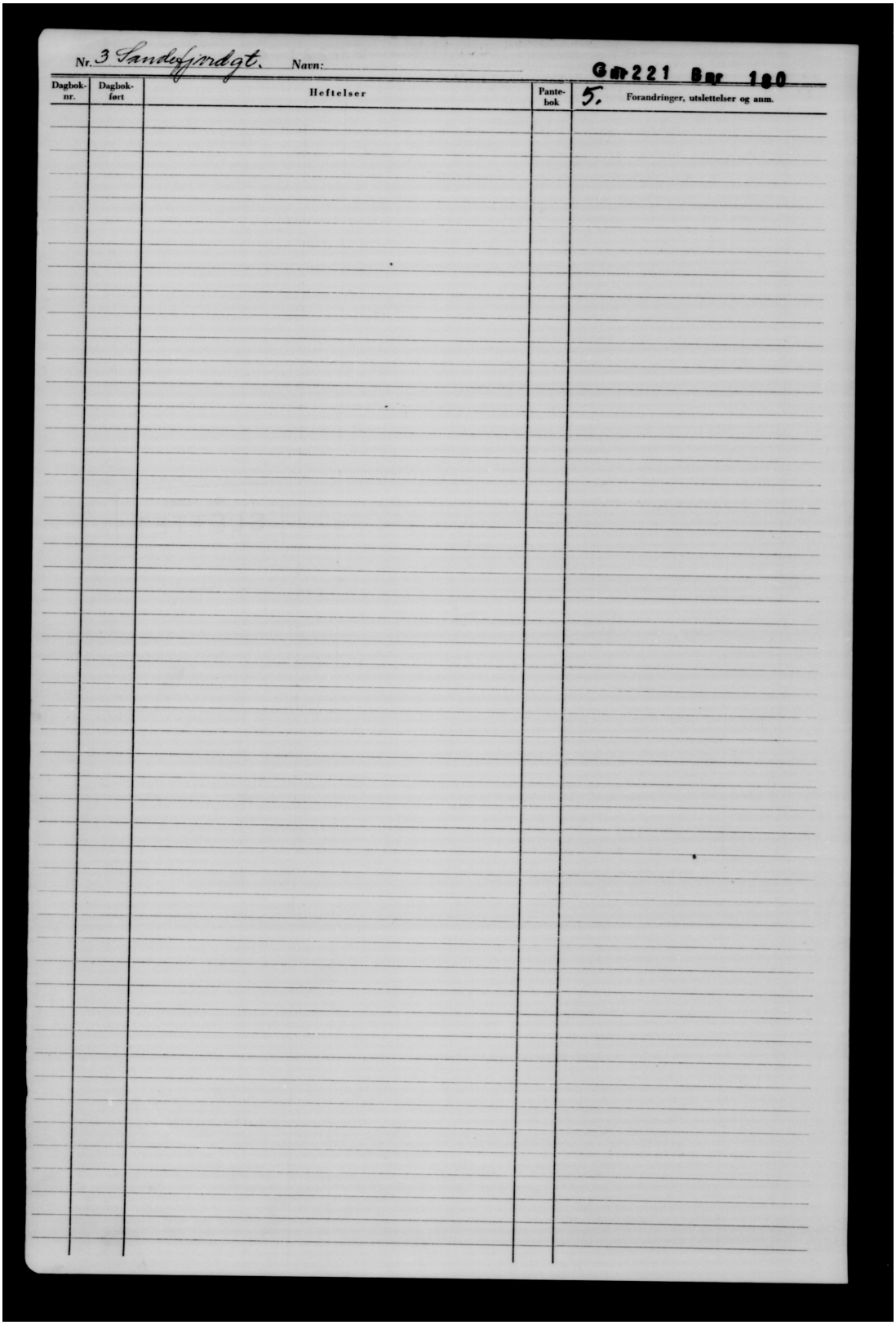
Nr. 3 Navn: Sandefjordgata. Gnr 221 Bnr 180

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	Forandringer, utalettelser og anm.
2223	30/7 1940	Obligasjon av s.d. fra do. do. for kr. 10.000.- med tilsvarende prioritet som de to foranst. obl.r. nr. 2221 og 2222/1940. Pant i d.e. med tilhørende festerett ifl. tgl. feste-kontrakt. Oslo kommune samtykker i tinglysingen. Reg. 5/8 1953 13/3 Nr. 128. Avlyst kr. 5200.- Reg. 19/1. 2/3.	21B.	Slettet 24/8. 1960 Dkns 13883/60 Gbf. 29/8-60
2224	" "	Do. av s.d. fra do. til do. for kr. 5000.- med tilsv. prioritet som de to foranst. obl.r. nr. 2221 og 2222/40. Pant i d.e. med tilhørende festerett ifl. tgl. feste-kontrakt. Oslo kommune samtykker i tinglysingen. Reg. 5/8 1953 16/3 Nr. 847 Avlyst kr. 3200,43. Reg. 20/3	21B ---	
3213	19/12-1952	Do. av 29/11-1952 fra Molsøkken Kooperative Byggeselskap III v/Palmer Haug, Th. Nielsen og Arne Forsberg til depotsjef R. Hedemark, Christiania Bank og Kreditkasse, for kr. 10.000,- med opptr.rett og pr. etter ca. kr. 656.000,-. Pant i d.e. på festet grunn m/festerett. Påtegnet samtykke fra Oslo kommune. Reg. 31/12 1960 5/12. m. 26438 rekst prior. for påbygg m. ekstra 1981 4.12 nr.12423.Viker prior.for obl.kr.400.000.-dbnr.10144/81	48-B	Slettet 14.9.1982 Dbnr.9220
15904	22/10 1963	Obligasjon av 16/10 1963 til depotsjef R. Hedemark for kr. 35.000,- kranfirm. og lyne hisen i hus på festet grunn i d.e. festerett. Gbf 25/10-1963		Slettet 11/3.1965 Dbnr. 7571. Gbf 14/3.1965.
22714 a	5/11-75	Obl. kr. 12.000.- Christiania Bank og Kredit-kasse. Pant i festerett og bygn. 1981 3.12 nr.12361.Viker prior.for obl.kr.400.000.-dbnr.10144/81		Slettet 13.9.1928 dbnr. 9178
9392 Gr	13/5-1976	Obl. kr. 100.000.- Christiania Bank og Kredit-kasse. Pant i festerett.		21/11 -89 Dbnr. 81347 SLETTET HCO
				Forh. Mod 6.



Nr. 3 Navn: Sandefjordgt. Gnr 221 Bnr 180 Fnr 8

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	105 0301 0081116	Pante-bok	4. Forandringer, utslettelser og anm.
24426	8/12-1976	Obl. kr. 60.000,- Christiania Bank og Kredit-kasse. Pant i festerett og bebyggelse.		Avl. 25/4-86 m. 28/9
2871	7/2-1986	Obl. kr. 75.060,- Arne Ellestad Pant i bygn. m/festerett 1981-26/10-nr.10769.Veket prior.for dbnr.10144/81 kr.400.000,-. 16.10.89 dbnr. 70906 Viker prior. for dbnr. 70907/89	Ø	
10144	12/10-81	Obl. kr. 400.000,- Chr. Bank og Kreditkasse. Pant i bygn. på festet grunn + festerett.	Ø	03/11 -89 Dbnr. 76371 SLETTET
70907	16.10.89	Obl. kr. 1.200.000,- Realkreditt		



Nr. 3 Sandefjordgt. Navn: Gnr 221 Bnr 180

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	5. Forandringer, utslettelser og anm.

221.180

Stempelmerker kr. 35.-

V nr. 2204/19 39 27 apri
Avskr.

FESTEKONTRAKT.

Oslo kommune bortfester herved til Molökken koop. byggeselskap III en parsell av kommunens eiendom Matr.nr.3 Sandefjordgata hvilken parsell har fått ~~gnr.~~ ~~bnr.~~

på de vilkår som nedenfor nevnes.

§ 1.

Det bemerkes at de fornödne gater er oparbeidet.

Festetiden skal utgjöre 5o år fra den 1. september 1939 å regne.

§ 2.

I festeavgift betaler festeren årlig kr.3 oo9.-- Såfremt i fremtiden gateoparbeidelse av myndighetene måtte bli forlangt i större utstrekning enn den nu foretatte, blir festeavgiften å forhöie med et belöp, svarende til 4½ % av kommunens utgifter til oparbeidelsen.- Avgiften betales til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1.september og 1.mars, ~~årlig årsfestavgift~~ og förste gang 1. mars 194o. Til sikkerhet for ~~avgiften~~ har kommunen förste prioritets pant i festeretten og alle bygninger som måtte opföres på tomten. Alle skatter og avgifter bæres av festeren (huseieren): herunder innbefattet de forpliktelser som er pålagt grunneieren i henhold til gjeldende politivedtekter for Oslo eller tilsvarende vedtekter i Aker.

§ 3.

Festeren forplikter sig til innen måneder fra nærværende kontraktsdatum å påbegynne opförelsen av bygning på tomten og å tilendebringe opförelsen i rimelig tid - senest innen

§ 4.

For tomtens bebyggelse og bygningenes bruk m.v. er festeren underkastet de for ströket gjeldende almindelige regler, forsåvidt kommunen ikke for enkelte tilfeller meddeler dispensasjon. Festeren må finne sig i, at kommunen over hans parsell lar utföre arbeider der er nödvendig for andre parsellers bebyggelse og bruk eller for å skaffe disse forbindelse med gate, samt lar foreta nödvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider herpå. Den parselleier for hvem arbeidet utföres, plikter å erstatte mulig forvoldt skade. Ingen parselleier må utföre anlegg m.v. der hindrer eller unödig vanskeliggjör tilsyn og reparasjon av ovennevnte anordninger for andre parselleiere.- Byggetegningene approberes av boligrådet.

Husene må alene benyttes til familiebeboelse. Nye bygninger av nogen som helst art må intetsteds opföres uten formannskapets samtykke. Festeren er overfor kommunen ansvarlig for at jordstykker der utlegges til haver, er fullt oparbeidet innen 1 år efter innflytningen. Kommunen kan i tilfelle la arbeidet utföre på festerens bekostning, hvis det forsömmes. Beplantning som hindrer utsikt, er ikke tillatt. Kommunen forbeholder sig adgang til den over parsellen gående fellesledning for vann og kloakk.

§ 5.

Festeren plikter å holde såvel bygningene som ubebygget grunn i ordentlig stand og er forsåvidt underkastet det eftersyn, som kommunen måtte la foreta. Forsömmes vedlikeholdet, kan kommunen la dette utföre på festerens bekostning, hvis den ikke vil benytte sin rett efter § 10. Festeren plikter å opsette og vedlikeholde gjerder mot gater. Mot bortfestede tomter deler naboene gjerdeholdet.

§ 6.

Festeren er pliktig til å holde samtlige bygninger brandassurert i den almindelige brandforsikringsinnretning eller i annet av kommunen godkjent brandforsikringsselskap. Festeren er i tilfelle av ildebrand forpliktet til snarest mulig å gjenopföre eller istandsette de brandlidte bygninger, med mindre kommunen samtykker i at så ikke skjer.- Bygningene skal til enhver tid være forsikret for et belöp, som minst svarer til utgiftene ved bygningenes gjenopförelse.

§ 7.

Kommunen skal innen 1 år för festetidens utlöp gi festeren underretning om den påny vil bortfeste arealet. Festeren er i tilfelle fortrinsberettiget til å få sitt feste fornyet. Den nye festetid settes til 40 år, og kommunen har rett til å forbeholde sig adgang til når som helst i den nye festetid å opsi festeforholdet med 3 års varsel, dersom kommunen finner det påkrevet å anvende arealet til kommunale formål. Festeren er på sin side forpliktet til å fornye festet.- Vil kommunen ikke ved utlöpet av 1ste feste-periode påny bortfeste arealet, er den forpliktet til å overta den eller de bygninger som er opfört på vedkommende areal, efter takst. Taksten avholdes av 3 menn, hvorav 1 opnevnes av Oslo formannskap, 1 av festeren og 1 (formannen) av byfogden i Oslo. Taksten, som bekostes av kommunen, er endelig og bindende for begge parter. Hvis taksten blir så höi at den helt eller delvis dekker dyrtidslån eller nedskrivningsbidrag som måtte være ydet i festetiden av kommunen, blir takstsummen i tilsvarende utstrekning å nedsette. De her nevnte overtagelsesregler gjelder også ved utlöpet av senere festeperioder, eller hvis kommunen benytter sin adgang til opsigelse med 3 års varsel.

§ 8.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og den eller de på det festede areal stående bygninger til andre enn ektefelle, foreldre, descendenter eller sösken, har kommunen forkjöpsrett. Vil kommunen gjöre bruk av denne forkjöpsrett - hvorom den i tilfelle må treffe bestemmelse innen 1 måned efter at meddelelse om salg er gitt den - kan den la avholde takst - efter de samme regler som i § 7 - over bygningenes verdi samt over den verdi som den foretatte bearbeidelse av den ubebyggede grunn kan anta å ha. Kommunen har rett til å overta bygninger og grunn for dette takstbelöp, hvis det er lavere enn den opgitte overdragelsessum - eller for denne. Festeren har adgang til å pantsette festeretten sammen med de på arealet opförte bygninger.- Også ved tvangssalg har kommunen samme forkjöpsrett som ovenfor bestemt.

§ 9.

Fremleie eller fremlån, helt eller delvis av de bygninger som opföres på arealet, utover et tidsrum av 1 år er ikke tillatt uten kommunens samtykke.

§ 10.

Betales ikke festeavgiften i rett tid, eller reglene overtredes i noget annet vesentlig punkt, kan kommunen erklære festet for brutt.- Kommunen kan i så fall enten overta bebyggelsen efter reglene i § 7 for betaling ved festetidens ophör eller, hvis den önsker det, uten lovmål og dom og uten hinder av lösningsrett sette festeretten med de på arealet opförte bygninger til auksjon.

§ 11.

Omkostninger ved festekontraktens stempling og tinglysning bæres av festeren.

§ 12.

Tvist om forståelsen av denne kontrakt avgjöres av en voldgiftsrett bestående av 3 menn, hvorav 1 opnevnes av Oslo formannskap, 1 av festeren og 1 (formannen) av byfogden i Oslo. Voldgiftsretten avgjör også, hvorledes omkostningene - heri medregnet en av voldgiftsretten fastsatt passende godtgjörelse til voldgiftsrettens medlemmer - skal fordeles mellem partene, dog således at alle omkostninger skal bæres av den, hvem avgjörelsen i alle vesentlige punkter går imot.

Oslo den 20 april 1939

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN
P. Bassøe

Som fester:

Kolstkhem kooperative Byggeselskap III
32 Riddarg. vend.
p.p. Kolstadhem
v/H. Gjeld

/IH

Kommunen viker prioritet med den i § 2 nevnte festeavgift kr. 3 009,- til fordel for 1ste og 2nen prioritets pantobligasjoner til Livsforsikringsselskapet Idun datert 20. april 1939 på tilsammen kr.684 576,-

O s l o den 20 april 1939.
Boligrådmannen.

P Bassøe

Vedlegg Utskrift av forhandlingsprotokollen for Moløkken kooperative byggeselskap III, hvor bl. til styremedlemmer valgtes E. O. Solbakken. E. E. Rudlang, ~~S. J. Monsen~~ K. Fjeld og varamann ~~K. Fjeld~~ Kr. Hansen. og Odd Bånerudt

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART + PLAN + BYGGESAK

Sandefjordgata 3 Brl.V/Prebensen
Parkveien 43

0258 OSLO

Blegvad, Mogens
Oberst Rodes vei 116 A

1165 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940002429	94/65707

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	8. november 1994

Arbeidssted : 220/0180 Sandefjordgata 3
Byggherre : Sandefjordgata 3 Brl.V/Prebensen, Parkveien 43, 0258 OSLO
Arbeidets art: UTSKIFTING AV BEST. BALKONGER BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

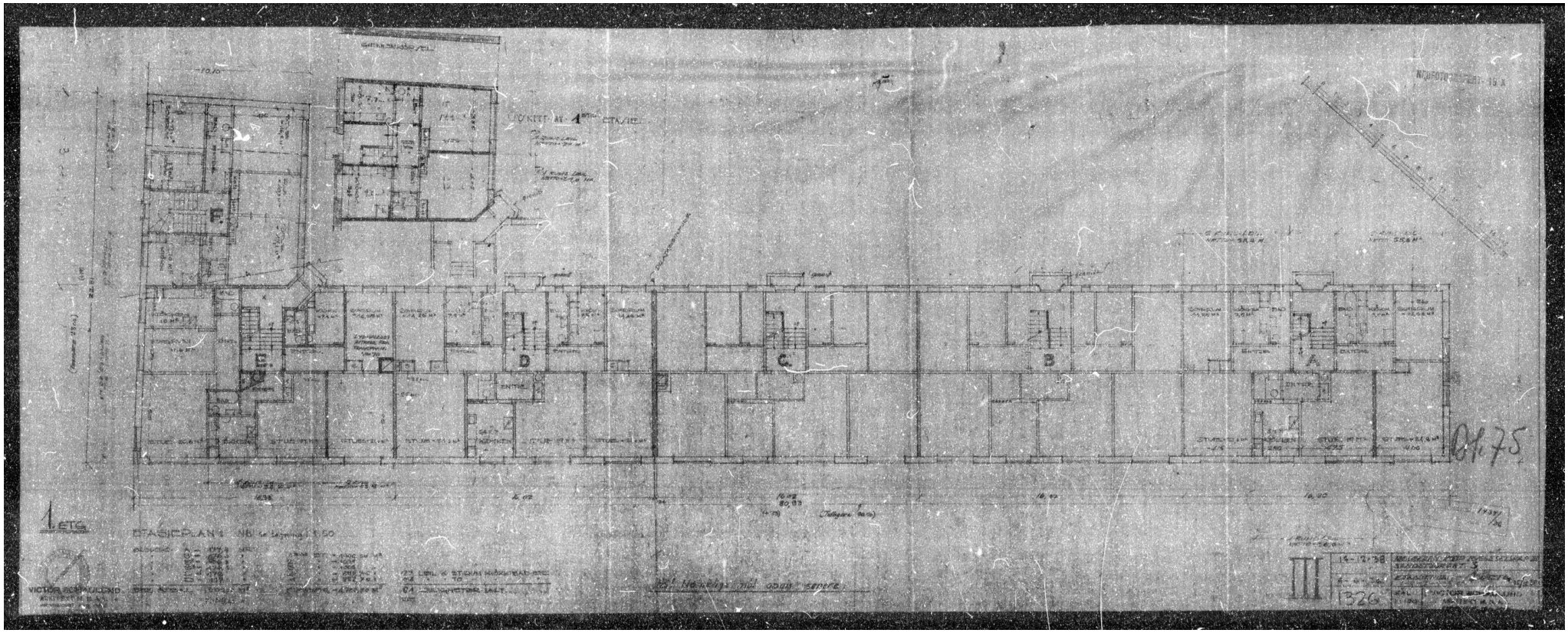
Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av overnevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt oppdeasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Ing.I


1 ETG.
ETAGEPLAN 1 NB! 1:50
E
D
C
B
A
III
14-12-38
B26

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.06.2021
Frode Borgen	202018644 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anders Løset	

Adresse:	SANDEFJORDGATA 3 A-F	Eiendom:	221/180/0/0
Tiltakshaver:	SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG	Søker:	FIRESAFE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Sandefjordgata 3 A-F

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 05.05.2021.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Anders Løset - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker
Kopi til:
SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St Olavs

Plass, 0129 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[illegible] [illegible]

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning dus[illegible]v.c. f. 1. etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Sandefjords [illegible] 3 oppg. P		76/663

☐ Byggherre ☐ Ansvarlig rådgiver

Sorettelaget [illegible]efjordsgt.]
v/adv.Arne Kl[illegible]rud,
Øvre Slottsgt. [illegible],

Oslo 1.

KR/TA
23.august 1976.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
K.Regbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Sandefjordgata 3D
My planlegning

E II



Plan- og bygningsetaten

Oslo

CHRISTIANIA RØRLEGGERBEDRIFT AS
Jernbaneveien 1
0667 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.03.2022
Espen Engebretsen	202119387 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Semra Vladovic	

Adresse:	SANDEFJORDGATA 3D	Eiendom:	221/180/0/0
Tiltakshaver:	Camilla Lundgreen	Søker:	CHRISTIANIA RØRLEGGERBEDRIFT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Sandefjordgata 3 D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for flytting av kjøkken, mottatt 11.3.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202119387			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan	E2		1/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Semra Vladovic - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Camilla Lundgreen, Nordengveien 89 F, 0755 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Andenæs VVS AS v/Hans Jørgen Werner
St. Halvards gate 33C
0192 OSLO

Dato: 20 APR. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200600859-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDEFJORDGATA 3B	Eiendom:	221/180/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Sandefjordgata 3 v/Britt Helene Risåsen	Adresse:	Sandefjordgata 3, 0464 OSLO
Søker:	Andenæs VVS AS v/Hans Jørgen Werner	Adresse:	St. Halvards gate 33C, 0192 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SANDEFJORDGATA 3B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

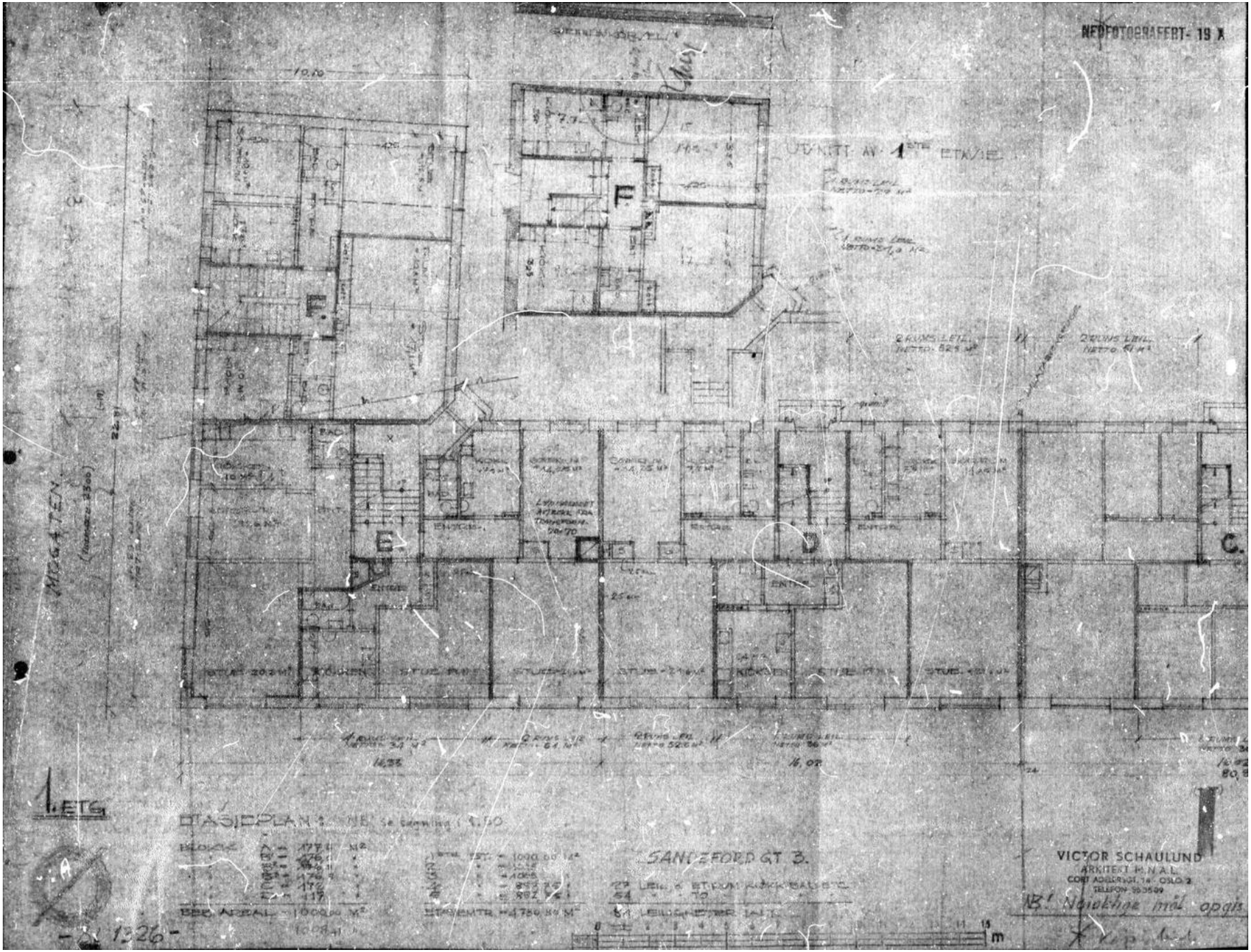
Kopi til: Tiltakshaver

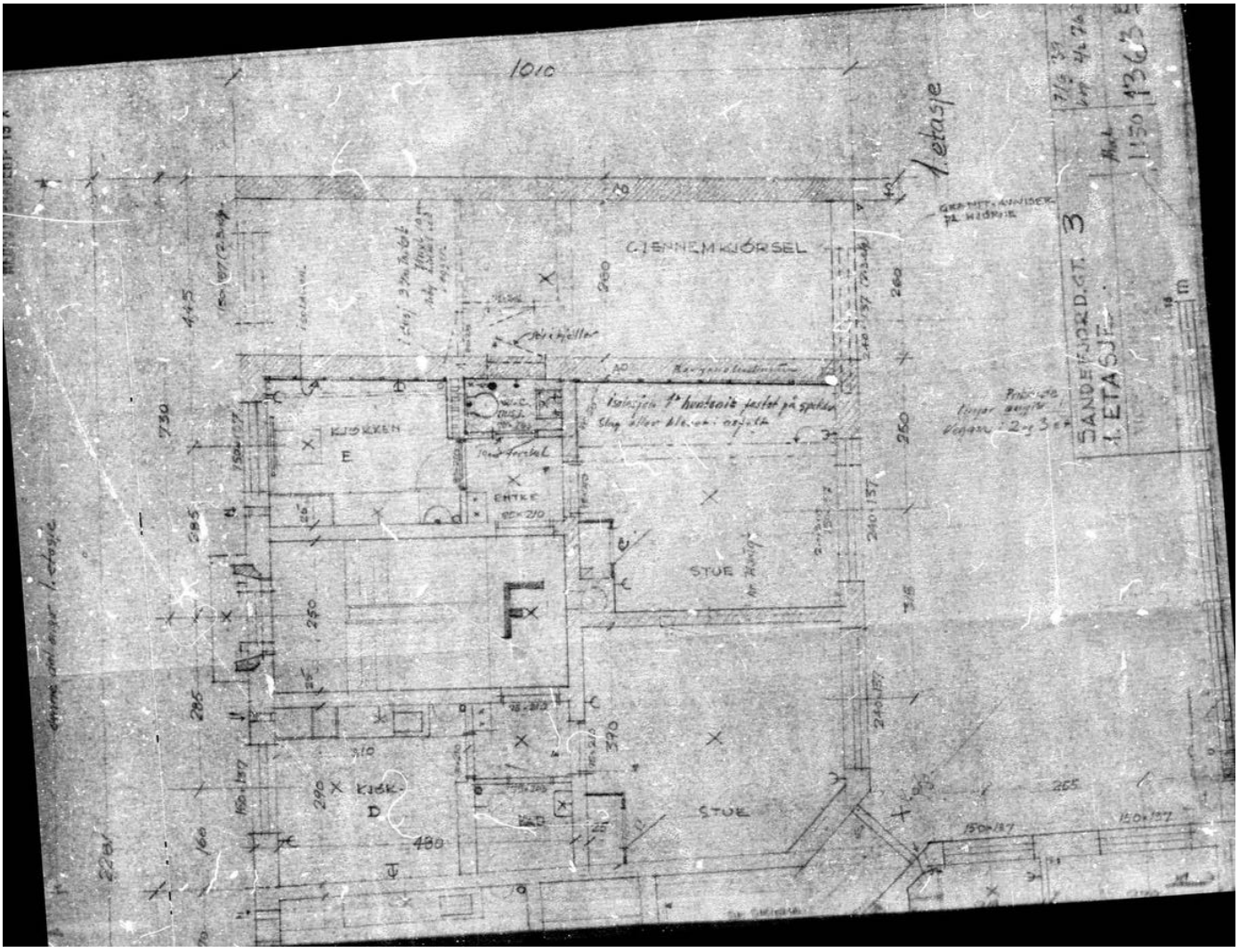
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 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


NEFOTOGRAFERT- 19 X
UTVNITT AV 1 ETASJE
1. ETG
ETASJEPLAN
SANDEFORD GT 3.
VICTOR SCHAULUND
ARKITEKT M.N.A.L.
CORT ADELERSGT. 16 - OSLO 2
TELEFON 55 35 99
Nødvendige mål angis
- 21 1326 -


1010
1. etasje
GJENNEMKJØRSEL
KJØKKEN
E
ENTRE
STUE
KJØK.
D
STUE
SANDEFJORD GT. 3
1. ETASJE

A N M E L D E L S E.

7 bl. tegninger.

N.D. BYGNINGSCHEFEN Bl.-No. 1434/36 OSLO

Duplikat 1 sendt Brandsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. 23, Dennevigsveien, Sandefjordgt. gatside

Innlevert, 15. juli 1936. Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

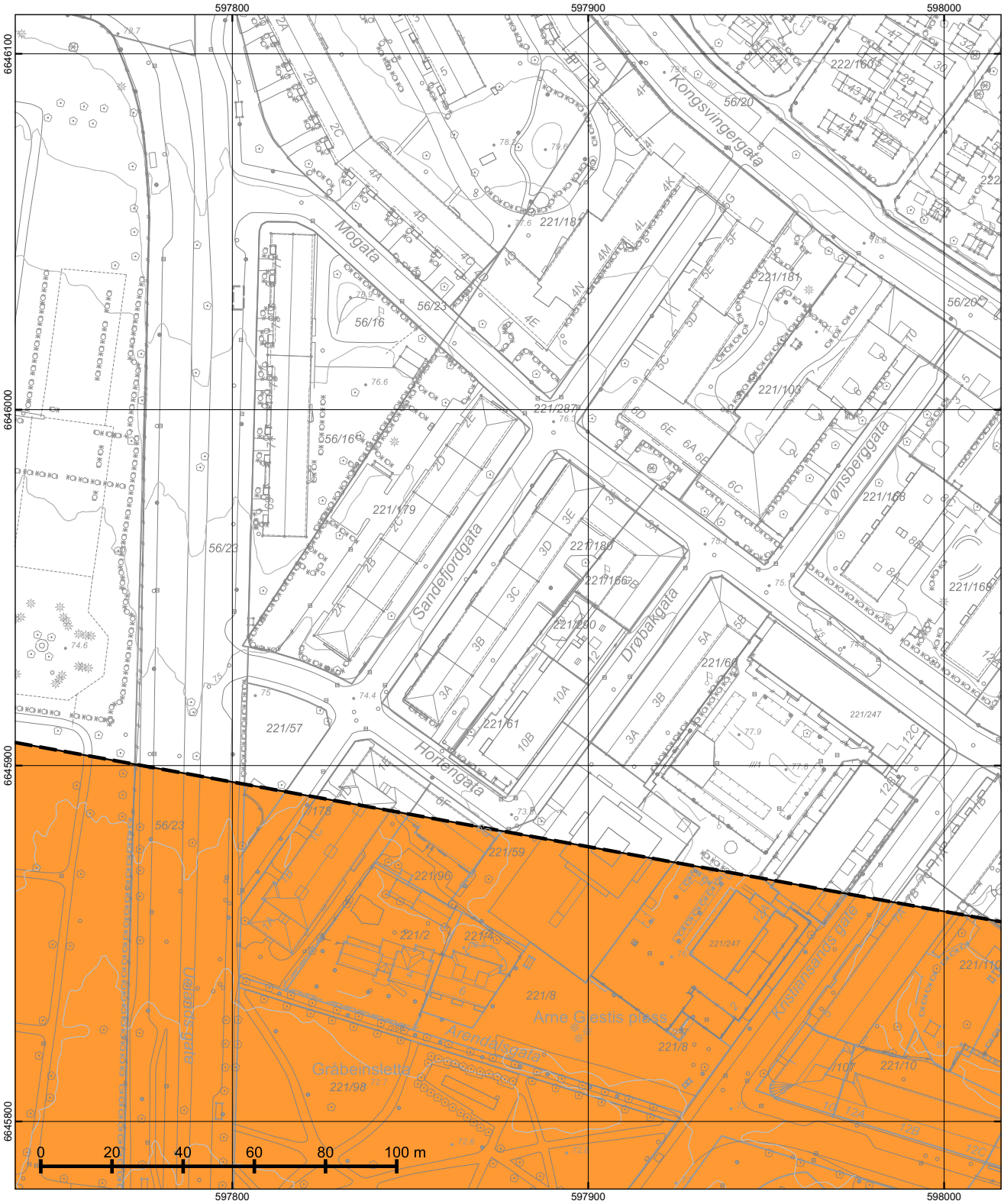
Oslo den 16de juli 1936

Opm.chefen jr. nr.
Mott: 18. JUL. 1936

Sendes hr. reguleringschefen.
Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 23 Dennevigsveien, hvis grenser er trukket med grønt på situasjonsplanen Bl. 1

Reg. chefen jr. nr.
21. JUL. 1936

Oslo 18/7-1936
E. Lund
Lund



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

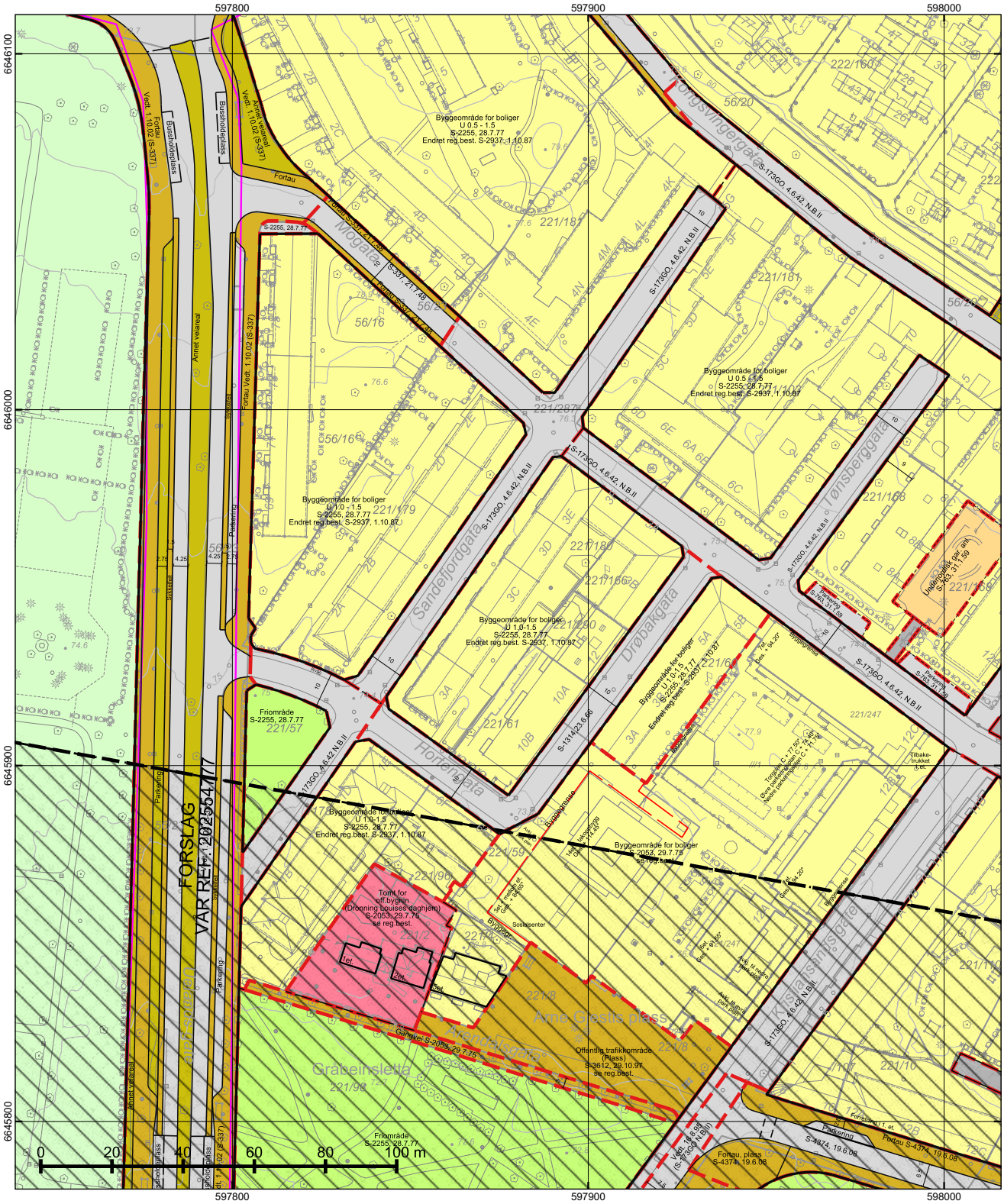
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 158799/ 86534043
Deres ref.:
Adresse: Sandefjordgata 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/180

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 158799/ 86534043

Adresse: Sandefjordgata 3

Gnr/Bnr: 221/180

Deres ref.:

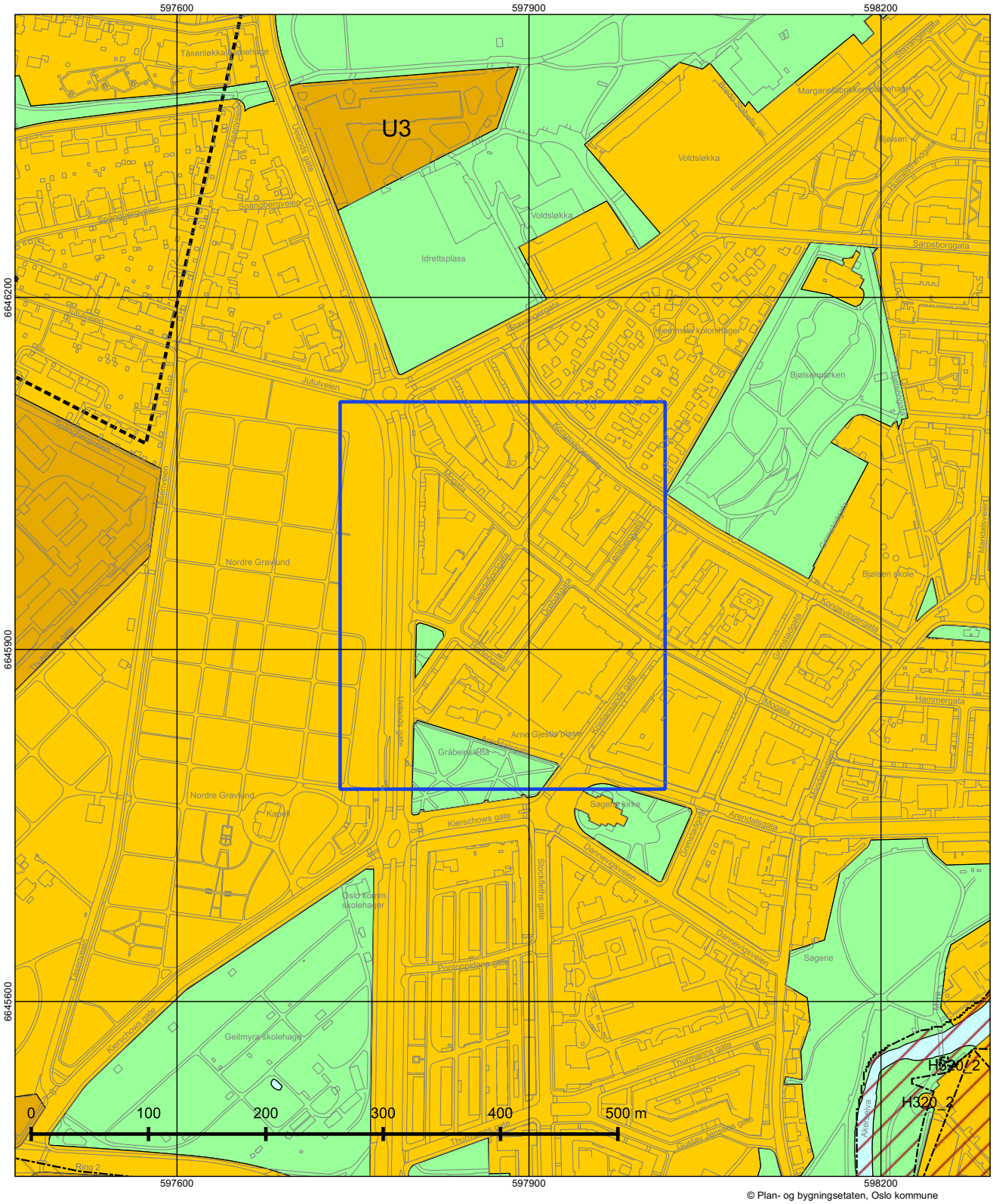
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158799/86534043
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 01.06.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534043
Deres ref: 9252581

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 221, BNR. 180.

Vi viser til bestilling av 01.06.2026 for eiendom gnr. 221, bnr. 180.

GNR. 221 BNR. 180

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.03.1939.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

2188 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og bygningsetaten

Oversiktskart

Adr.:	Sandefjordgata 3 B	**Bydel :**	SAGENE
Gnr bnr :	221 / 180	**Skolekrets (2020/2021):**	Bjølsen



Dato: 01.06.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Sandefjordgata 3 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 01.06.2026

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.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

S-173GO

Reguleringsplan for Nordre Bydel II i Oslo

Vedtaksdato: 04.06.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200534

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 43860, 5567, 21573, 61764, V100361, V160947, V110146, V070492, V160895, V011002, V200905N2

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

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

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning

som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerrom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk , men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).

I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reuleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

S-1314

Reguleringsplan med vedtekter for kvartalene begrenset av Uelandsgata - Sandefjordgata - Mogata - Kristiansandsgata - Gråbeinsletta (Arendalsgata)

Vedtaksdato: 23.06.1966
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196601347
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE BEGRENSET AV UELANDSGATA - SANDEFJORDGATA - MOGATA - KRISTIANSANDS GATE - GRÅBEINSLETTA, (ARENDALSGATA), OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen begrenset med rød strek, og inndelt i felter med bokstavbetegnelsen A, B, C, D, E.

§ 2. Feltene A, B og C reguleres til boligbebyggelse og nødvendige forretninger, kontorer, restauranter og håndverksbedrifter. Utnyttelsesgraden skal samlet for de tre felter ikke overstige 1,2. Feltene tillates ikke bebygget før det foreligger tomtedelingsplan som er godkjent av bygningsrådet. Før byggemelding for et enkelt bygg behandles kan bygningsrådet kreve utarbeidet bebyggelsesplan for alle tre felter.

§ 3. Feltene D og E med eksisterende boligbebyggelse som vist med rød farge skal beholdes med nåværende byggelinjer og etasjeantall. Eiendomsgrenser arronderes i den utstrekning det er nødvendig av hensyn til ny bebyggelse, regulering av felles atkomst og andre fellesarealer.

§ 4. Industribygg tillates ikke oppført. Annet ervervsvirksomhet enn det som er nevnt under paragraf 2 tillates bare i den utstrekning den skal betjene strøket. Den må ikke virke sjenerende for boligene og eieren må forplikte seg til å bringe virksomheten til opphør dersom bygningsrådet finner det påkrevd.

§ 5. For sammenhørende bygninger gjennomføres ens takform. Bygningene skal gis ens material- og fargebehandling som harmonerer med eksisterende nyere bebyggelse under hensyntagen til helhetsvirkningen for hele strøket.

§ 6. Skiensgata og deler av Arendalsgata oppheves som offentlig gate og Hortensgata forlenges frem til Kristiansandsgata. For å sikre alle eiendommer atkomst reguleres felles innkjørsel som vist på kartet. Fotgjengertrafikken skal sikres nødvendige arealer, jfr. paragraf 8.

§ 7. Bilparkering til eget bruk for feltene A, B og C skal i sin helhet foregå under terreng i felles garasjeanlegg. Det forlanges 1 bilplass for hver leilighet og 1 bilplass for hver 1 1/2 hybelleilighet. For hver 50 m2 gulvflate for butikker, kontorer, restauranter og håndverksbedrifter forlanges 1 bilplass som må anlegges underjordisk.

§ 8. Utover det som er fastsatt under paragraf 2, må det før innsendelse av byggemelding foreligge:
En av bygningsrådet godkjent plan for alle utendørs anlegg (jfr. bygningsvedtektenes paragraf 149) så som lekeplasser, oppholdsplasser, veger, tørkestativ, søppelkasser, antenneanlegg o.l. samt for planering, terrassering og beplantning. Slike planer kan ikke behandles uten at de omfatter hele felt og uten at det er vist hvordan en eventuell etappevis gjennomføring av såvel bebyggelse som garasjer og utendørs fellesanlegg kan sikres bl.a. ved riving av bebyggelse i strid med planen.

§ 9. Eventuell oppsetning av gjerder må anmeldes til og godkjennes av bygningsrådet.
Gjerder skal fortrinnsvis bare oppsettes som lave parkgjerder eller hekker mellom eiendommene. Dette gjelder også mellom eiendommer hvor eksisterende bebyggelse skal bevares eller mellom eiendommer med eksisterende og ny bebyggelse. Unntatt fra denne bestemmelse er Arendalsgata 4 så lenge dette drives som barneinstitusjon.

§ 10. Det må ikke ved private servitutter etableres forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser. Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo, jfr. paragraf 117 nr.1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

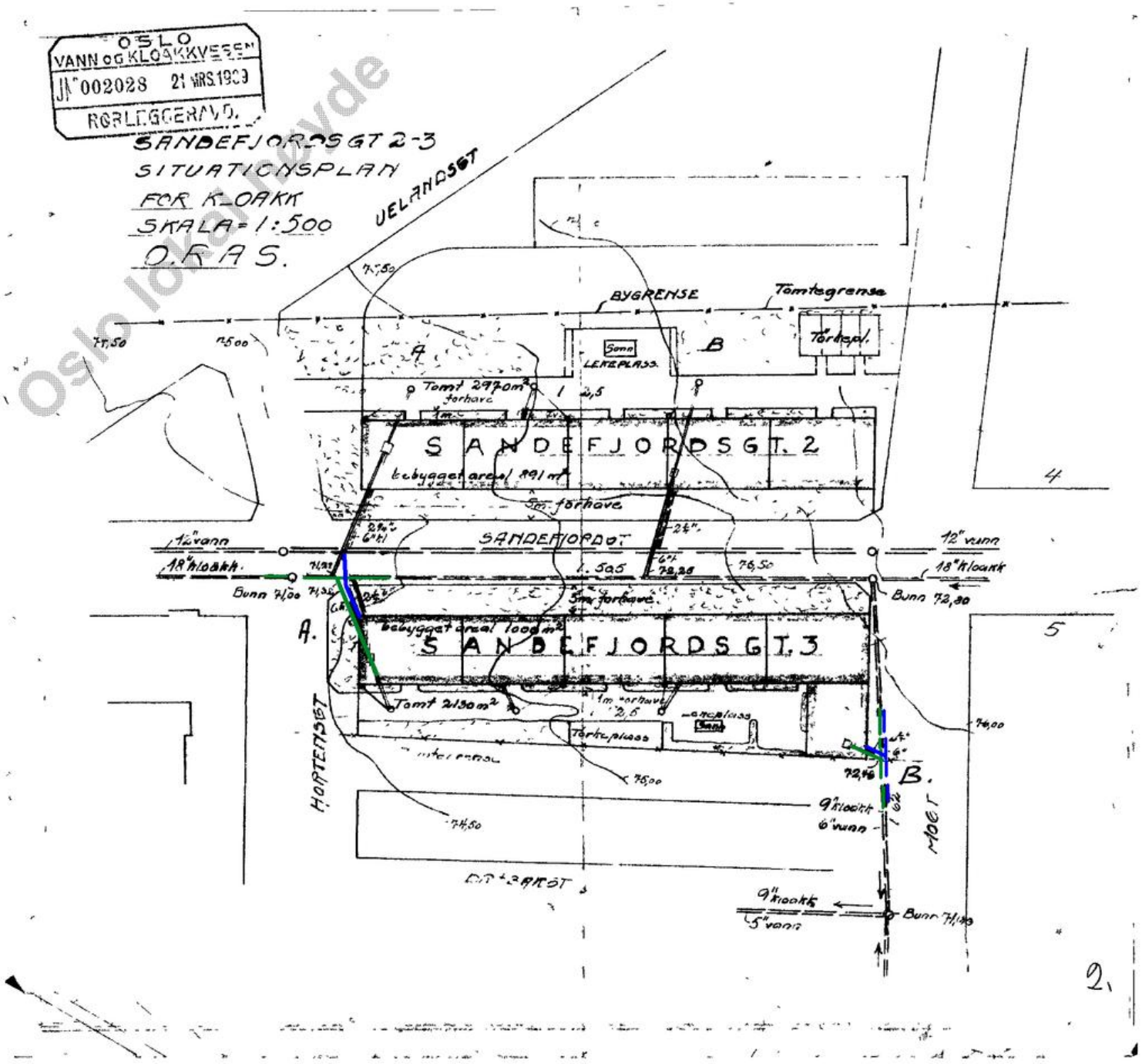
Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

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

Spesielle opplysninger :

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

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


OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
JN° 002028 21 MRS 1939
REGISTRERAD
SANDEFJORDSGT 2-3
SITUATIONSPLAN
FOR KLOAKK
SKALA = 1:500
O.K.A.S.
UELANDSET
BYGRENSE
Tomtegrense
Sonn LEKEPLASS.
Tørkepl.
Tomt 297 0m²
forhave
SANDEFJORDSGT. 2
bebygget areal 191 m²
5m. forhave
SANDEFJORDST
12" vann
18" kloakk
Bunn 72,30
SANDEFJORDSGT. 3
bebygget areal 1000 m²
Tomt 2130 m²
Tørkeplass
HOFTENSET
9" kloakk
6" vann
MOET
5" vann
Bunn 71,00
Osh lokal høyde

Oslo

Utskriftsdato: 01.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 01.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-221/180	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 661 571,72
Eiendomsadresse:	Sandefjordgata 3A...3F 0464 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Sandefjordgata 3 Borettslag v/Obos Eiendomsforvaltning As, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO		
Eiernavn:	Sandefjordgata 3 Borettslag	Totalt	NOK 661 571,72

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Renovasjonsgebyr	224 411,80
Vann- og avløpsgebyr	437 159,92
Totale avgifter	**661 571,72**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

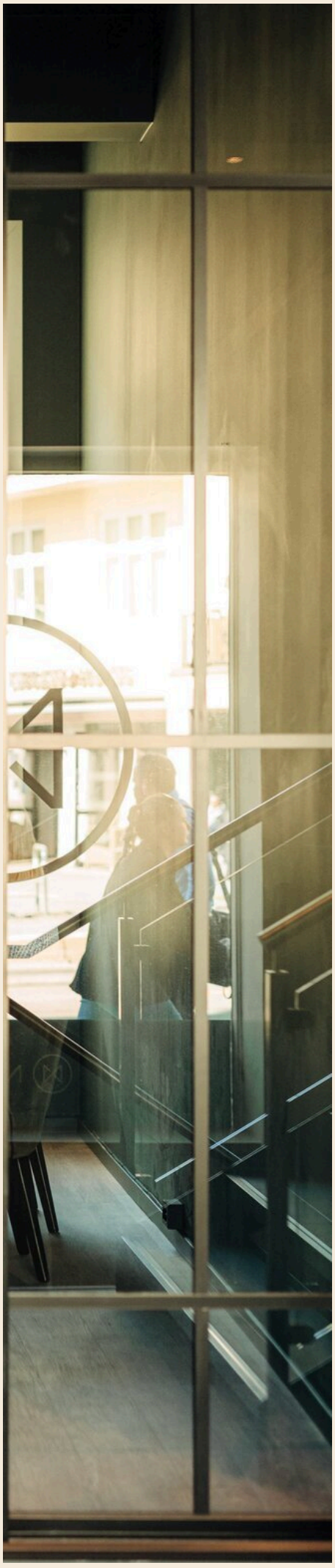
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0215/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sandefjordgata 3B 0464 OSLO
Matrikkel: Gnr 221, bnr 180 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Marius Enevoldsen
Eiendomsmegler
Nordvik Lillestrøm
m.enevoldsen@nordvikbolig.no
948 45 655



Linnea Marie Andersson
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lillestrøm
l.andersson@nordvikbolig.no
481 98 744

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