NORDVIK

Sandakerveien 48C

2 soverom | 54 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Sandakerveien 48C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
28	Egenerklæringsskjema
35	Tilstandsrapport
60	Andre vedlegg
141	Nabolagsprofil
143	Kontaktinfo
146	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
149	Forbrukerinformasjon om budgivning
150	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.06.2026









Nøkkelinformasjon

Pent oppusset 3-roms utsiktsleilighet med fantastiske solforhold og utsikt. Hele leiligheten pusset opp i 2022. Lave f.k

Prisantydning	**6 100 000,-**
Omkostninger	**155 390,-**
Totalpris	**6 328 286,-**
Fellesgjeld	**72 896,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 008,-**
BRA-i	**54 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1947**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

SANDAKERVEIEN 48C
Presentert av Vilde Nadden

Nyere oppusset og utrolig fin 3-roms med god standard og flotte uteplasser. Her bor du høyt og fritt i byggets 5. etasje uten innsyn, gode solforhold og herlig utsikt. To fantastiske balkonger - perfekt for varme sommerdager og sene kvelder.

Trafikkstille beliggenhet i enveiskjørt gate med utsikt mot Akerselva fra den andre siden. Nærhet til buss, trikk, shopping, kafeer og rekreasjonsmuligheter i områdets flere parker.

Vedovn satt inn i 2023
Nye vinduer på soverom fra 2025
Hele leiligheten ble pusset opp i 2022
Lave felleskostnader med internett inkl.
Optimal planløsning med to soverom, separat kjøkken og stor stue
Balkong med utgang fra kjøkkenet med sol til ca. 22:00 om sommeren
Balkong ved stue med sol fra ca. 06:00-15:00

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 4 kvm



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil








CLASSIC
OLIVE OIL
SALAD OIL


meraki



Sandakerveien 48C -
Presentert av Vilde Nadden.
Foto: Paul Dragoman.





Nyere oppusset og utrolig fin 3-roms med to herlige balkonger.

Utrolig hyggelig og fint kjøkken med innredning fra Epoq, pusset opp i 2022.











Leiligheten har en romslig stue med god plass til stor sofagruppe, TV-benk og spisebord.





Videre har leiligheten to gode soverom, begge med plass til dobbeltseng og garderobeskap.

Godt med oppbevaringsmuligheter i garderobeskap som medfølger.




NICHOLAS St JOHN ROSSE
EXHIBITION OF PAINTINGS
BARBICAN GALLERY


NICHOLAS St JOHN ROSSE
EXHIBITION OF PAINTINGS
BARBICAN GALLERY

Leiligheten har et innbydende inngangsparti med smarte oppbevaringsløsninger som både er praktiske og estetisk pene.





Pent og moderne bad som ble pusset opp i 2022. Bad med fliser på gulv og vegger.

Vaskemaskinen er plassert på kjøkkenet.



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
29-0171/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sandakerveien 48C, 0477 OSLO
Gnr 224, bnr 336, snr 43 i Oslo kommune

Selgere
Oskar Berg-Buan
Ingvill Eggen

Kjøpesum og omkostninger
6 100 000,- (Prisantydning)
72 896,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 172 896,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
154 300,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
155 390,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
168 390,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 328 286,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 341 286,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1947

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 58 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
5. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, kjøkken, to soverom, stue og bad.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 7 kvm. To balkonger på totalt 7 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. To kjellerboder.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
- Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.
- Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".
- Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.
- Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.
- Takhøyde er målt til 2.60-2.70 meter.

Solforhold
Leiligheten har to balkonger. Den ene med utgang fra stuen, her har man sol fra ca. 06:00 til ca. 15:30 om sommeren. Fra kjøkkenet har man utgang fra en herlig og svært solrik balkong med fantastisk utsikt. Sol her fra ca. 14:00 til ca. 22:00 midt på sommeren. Opplysning gitt av eier.

Solforhold vil alltid variere fra sesong til sesong, og plassering på uteplassen.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 5.etasje og består av: Entré, stue med utgang til balkong, kjøkken, to soverom og bad. I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder på 2 kvm hver.

Egen sykkelbod i kjelleren/bodområdet. Samt utvendig sykkelstativ.
I trappeoppgangen under trappa er det noen som har satt barnevogn.

Standard
GANG
Leiligheten har et innbydende inngangsparti med smarte oppbevaringsløsninger som både er praktiske og estetisk pene. Blant annet er det laget plassbygde hyller for oppbevaring, stilige lister og tatt frem synlig teglstein i mellomgang med stilig overgangsløsninger. Inngang til stue, bad og kjøkken fra yttergang. Porttelefon montert på vegg.

Sikringsskapet er i trappeoppgangen, utenfor døren til leiligheten. Det er tre skap der, denne leiligheten har det skapet som er på høyre side.

STUE
Leiligheten har en romslig stue med god plass til stor sofagruppe, TV-benk og spisebord. Store vindusflater og dør ut til balkong. Slitesterkt og pent laminatgulv. Eier har laget flere stilige detaljer som gir rommet særpreg. Blant annet tatt frem synlig teglstein, montert lys på vegg, lagt pent listverk rundt og malt med behagelig kalkmaling. Det er etablert ildsted i stuen som varmer godt om vinteren, ellers har man elektrisk oppvarming i boligen.

Utgang fra stuen til brannbalkong med hyggelig utsikt og gode solforhold.

KJØKKEN
Utrolig hyggelig og fint kjøkken med innredning fra Epoq, pusset opp i 2022. Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skylleplate mellom over- og underskap. Integrerte hvitevarer som medfølger - kombiskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Det er tilkoblet en ventilator med avtrekk ut over kokeplass. Det er også laget plass/opplegg til vaskemaskin på kjøkkenet. Vaskemaskinen medfølger. Det er lagt behagelig varmefolie i alle gulv, bortsett fra stue og bad (varmekabler på bad)

SOVEROM I OG II
Leiligheten har to gode soverom, begge med plass til dobbeltseng og garderobeskap. Store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. På grunn av bygårdens plassering på et høydedrag er det ingen innsyn.

Stoppekranen er plassert på hovedsoverommet, nederste skuff til høyre i garderobeskapet. Dette pga. at kjøkkenet opprinnelig var plassert her.

BAD
Pent og moderne bad som ble pusset opp i 2022. Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er tilkoblet et vannklosett. Elektrisk vifte som er fuktstyrt. Opplegg til vaskemaskin er på kjøkkenet. Praktisk med glassvegg til dusjen med dør som kan skyves til siden.

Tilleggsopplysning om bad fra selger:
- Badet er renovert av eksterne håndverkere i 2022. Fordi prosjektlederen (Østbygg Akershus as) vi inngikk avtale med ikke gjorde opp med sine underleverandører, har vi dessverre ikke fått utlevert komplett, formell sluttdokumentasjon. Selskapet er senere konkursbehandlet og slettet fra Foretaksregisteret. Det foreligger faktura fra rørleggerfirmaet (HBP-Rørteknikk) som beskriver arbeidet som er gjort. Det elektriske arbeidet er utført av et kjent, autorisert firma (Elvern Elektro), de ønsket ikke å gi fra seg dokumentasjon før manglende betaling var innbetalt. Membran ble utført av en norsk bedrift (selger husker dessverre ikke navnet), vi har har tatt bilder fra byggeprosessen som viser at det ble lagt ny smøremembran underveis.

OVERFLATER
Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og synlig tegl.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Parkering
Parkering kan leies i bakgården, dette organiseres ved å kontakte parkering@usbl.no, og fordeles etter venteliste.

Ellers er det 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
2025
- Byttet vinduer på soverommene
- Satt inn ventilasjonsluke til kjøkkenet
- Byttet ytterdør

2023
- Satt inn peis i stue.

2022
- Pusset opp hele leiligheten og gjort den om fra 2-roms til 3-roms
- Bad pusset opp
- Nytt Epoq-kjøkken
- Ny varmtvannstank, plassert på hovedsoverom
- Lagt opp flere el-kretser og byttet alle stikk og byttet sikringer i sikringsskapet
- Lagt varmefolie i alle rom, bortsett fra stue og bad (varmekabler på bad)

Vedlikehold gjort av sameiet:
2021
- Felles brannvarslingsanlegg ble installert i bygget.
- Vanninnlegg og rørisolasjon i kjellerstrekket ble skiftet ut.
- Sykkelstativ ble montert utenfor inngangspartiet.

2020
- Piperehabilitering ble gjennomført.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? SVAR: 29. juli 2022.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Østbygg Akershus as, samt underentreprenør

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? SVAR: Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: underentreprenør av Østbygg Akershus as.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? SVAR: Nei. Badet er renovert av eksterne håndverkere i 2022. Fordi prosjektlederen (Østbygg Akershus as) vi inngikk avtale med ikke gjorde opp med sine underleverandører, har vi dessverre ikke fått utlevert komplett, formell sluttdokumentasjon. Selskapet er senere konkursbehandlet og slettet fra Foretaksregisteret. Det foreligger faktura fra rørleggerfirmaet (HBP-Rørteknikk) som beskriver arbeidet som er gjort. Det elektriske arbeidet er utført av et kjent, autorisert firma (Elvern Elektro), de ønsket ikke å gi fra seg dokumentasjon før manglende betaling var innbetalt. Membran ble utført av en norsk bedrift (selger husker dessverre ikke navnet), vi har har tatt bilder fra byggeprosessen som viser at det ble lagt ny smøremembran underveis.

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? SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt inn peis av J f Hansen AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? SVAR: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eltera har lagt opp nye sikringer, byttet alle stikk og lagt varme i gulv.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? SVAR: Ja. Når ble kontrollen utført? Omexom Elsikkerhet AS 06.02.25.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR:Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: flyttet kjøkken og renovert bad. HBP-Rørteknikk AS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer og ytterdør i 2025. satt inn ventilasjon til kjøkkenvifte i 2025.

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. SVAR: Ja. Beskriv: Observert sølvkre ved to anledninger på bad 2 ganger på 4 år.

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? SVAR: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Fra tidligere kjøpers salgsannonse.

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? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Nabobygget søkte om å bygge 1 etasje til, men har fått avslag

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja. Beskriv: Styret har de to siste årene forsøkt å kartlegge fordelingen av bodområdet. Da noen boenheter ikke har bod i kjelleren. Styret ønsker å innhente tilbud på waterguard. Hver seksjon får velge om de ønsker å installere eller ikke.

Boligen selges med boligselgerforsikring.
H-nummer: H0501.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

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

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

- Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon.
- Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
- Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.
- Vinduer med 2- og 3-lags isoler glass med produksjonsår 2017 og 2024
- En fabrikkmalt B-30 og db-35 ytterdør fra 2025.
- 2-lags isolerglass terrassedør fra 2017.
- Tofløyet terrassedør er det ikke synlig stempling.
- Utgang fra stue til en balkong på ca. 3m2.
- Utgang fra kjøkken til en balkong på ca. 4m2.

RØR OG VANN
- Synlig vannrør av materialtype rør-i-rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
- Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult
- Bereder er plassert i klesskapet på soverommet og er på 107 liter og produksjonsår 2022

EL-ANLEGG
- Anlegg med automatsikringer.

VENTILASJON
- Naturlig ventilasjon i boligen.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Utfør visuell kontroll og vurder tilstand på overflate og innvendig røykløp. Ved behov bør pipen rehabiliteres eller utbedres med godkjente metoder (f.eks. innvendig foring).

- Andre innvendige forhold: Vaskemaskin er plassert i et rom uten sluk. Dette er et avvik fra gjeldende forskriftskrav for våtrom og vaskerom, hvor sluk skal være til stede for å håndtere lekkasjevann. Høy risiko for vannskader ved lekkasje fra vaskemaskin eller tilkoblinger. Kan medføre fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner, med fare for mugg og råte. Potensielt store kostnader ved skadeutbedring. Tiltak: Etabler sluk i gulvet i henhold til gjeldende våtromsnorm og forskrift. Alternativt: Installer lekkasjesikring med vannstoppventil og oppsamlingsbrett med avløp til nærliggende sluk (hvis mulig). Sørg for fagmessig utførelse og dokumentasjon.

- Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
Mangler ventiler i stue. Konsekvens: Dårlig luftkvalitet og redusert komfort. Økt risiko for fuktproblemer, muggvekst og skader på overflater og konstruksjoner. Kan påvirke inneklima negativt og gi helsemessige utfordringer over tid. Tiltak: Kontroller eksisterende ventilasjonsanlegg og ventiler for funksjon. Etablert eller forbedre ventilasjonsløsning.

- Overflater vegger og himling på bad: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Dør er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader på dør/ karm. Det anbefales tiltak for å beskytte døren og redusere fuktbelastningen. Badet er lite. Det er ikke observert avvik på befaringsdag og ingen umiddelbar vedlikehold. Vurder montering av tetningslist eller vannavvisende terskel. Sørg for god ventilasjon og tørkeforhold i rommet.

- Sluk, membran og tettesjikt på bad: Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført. Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.
Tilleggsopplysning fra selger: Badet som vi ikke har papirer på. Men arbeidet ble gjort av fagfolk. Var entreprenør som ikke betalte underleverandørene. Vi vet hvem rørlegger (de har gitt papirer), elektriker (ønsker ikke å gi papirer før vi har betalt utestående), men vi skrev ikke ned selskapet som la membran. Har bilder underveis som dokumenterer at det er lagt smøremembran på badet.

- Sanitærutstyr og innredning på bad: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Tiltak: Etablere lekkasjesikring og dreneringsløsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Ved rehabilitering: sikre korrekt membran, sluk og fall mot sluk

TG IKKE UNDERSØKT:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Dette er kun et utdrag fra tilstandsrapporten. Alle interessenter bør lese gjennom hele tilstandsrapporten før bud inngis.

Innbo og løsøre
Dette medfølger:
- Hvitevarer på kjøkken.
- Garderobeskap på soverom.
- Vaskemaskin.

Dette medfølger ikke:
- Mesh-systemet for trådløs nettverk.
- Reol/hylle i mellomgang.
- Hyllereoler i boder.

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

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmefolie i alle rom, bortsett fra stue og bad.
- Gulvvarme på bad.
- Vedovn i stue.

Ellers elektrisk oppvarming via panelovner dersom kjøper ønsker å henge opp det selv.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har oppgitt følgende angående strømforbruk:
- Ca. 7 400 kWh.
- Rundt 10.300,- i året, inkl. forbruk og nettleie.

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 3 008,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet internett, nedbetaling av lån, forretningsfører, kommunale avgifter, styrehonorar m.m.

Fordelt slik:
Felleskostnader kr 2.449,- pr. md.
Lånekostnad kr 559,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 3.008,- pr. md.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Felleskostnader justeres vanligvis 1-2 ganger årlig.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Innboforsikring.
- TV.
- Strømkostnader.
- Evt. alarm.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 466 131,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 864 524,- 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 og økes til 1000/1000 (hastighet kan variere noe) fra og med sommeren (enten juli eller august). Opplysning gitt av styreleder den 4. juni 2026.

TV må evt. tegnes i tillegg for ekstra kostnad, hvis det er ønskelig.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Sandakerveien 48, orgnr. 975668401

Om sameiet
- Sameiet Sandakerveien 48 består av 55 boligseksjoner på eiendommen gnr. 224, bnr. 336 i Oslo kommune.
- Sameiet har egen hjemmeside med mye nyttig informasjon:
https://home.solibo.no/hp/sandaker48/praktisk-info
- Forretningsfører er Solibo.
- Fellesvaskeri: I kjelleren finnes fellesvaskeri med en vaskemaskin og en tørketrommel.

Informasjon fra styret den 04. juni 2026:
- Det er ingen planer om å øke fellesgjeld pr nå.
- Felleskostnader justerer vi normalt en gang pr år og da som regel fra og med januar i henhold til omtrent KPI
- Sameiet har p.d.d. en nokså solid økonomi og vi jobber for at det skal fortsette slik.
- Ingen store prosjekter er planlagt p.d.d.
- Internett er inkludert og økes til 1000/1000 (hastighet kan variere noe) fra og med sommeren (enten juli eller august)

Styret opplyste om følgende i 2025:
- Vi holder på å innhente informasjon om hvilke seksjoner som har/bruker hvilke boder og vil når all informasjonen muligens, om det er meget skjevt fordelt og det stemmes gjennom på et ekstraordinært møte gjøre en reseksjonering. Det skal være nok boder til at alle skal ha to boder så vidt vi vet.
- Styret opplyser at har vært meldt om kre fra et par seksjoner i 2022 (noen år siden). De seksjonene bekjempet det og jeg/styret har ikke fått noen henvendelser om skadedyr på omtrent 2 år +/-.
- Innhenting av kostnad for maling av fellesområder ble gjort og var en såpass høy sum at det vil bli foreslått at man/vi prøver å få gjort noe av det på dugnad på neste årsmøte evt stemme over at en så stor sum skal innhentes. Jeg tror det var snakk om rett i underkant av 500.000,- + mva som er en betydelig utgift.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 72 896,-pr. 31.12.2025

Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 9492.70.36392
Nominell rente (flyt): 6,94 %
Innfrielsesår: 2045
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 4
Saldo pr 01.05.2026: kr 3 104 595
Andel av saldo: kr 70 806
IN-ordning: Nei

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av

salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 20 142,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap (for 2025) viste er overskudd på 178.000,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 140.000,-.

Se årsregnskapet vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Hunder må ikke luftes på plenen utenfor blokken. Hundeekskrementer må plukkes opp. Det er båndtvang på sameiets fellesarealer.

Sameiets forsikring
Fremtind Forsikring
Polisenr. 19957029

Tomt

Beskrivelse av tomt
Eiertomt

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 Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en rolig og attraktiv beliggenhet på Torshov. Her bor du sentralt og urbant til med kort gangavstand til alt du måtte trenge i hverdagen. Torshov kan stolt skilte med et meget godt kollektivtilbud, forlokkende byliv, spennende shopping og idylliske parkanlegg. Fra boligen er det kun ca. 6 minutters gange til Lilleborg Elvebadstue, et populært samlingspunkt for badstue- og badeentusiaster året rundt.

Ikke langt fra leiligheten finner du flotte park- og friområder som blant annet Torshovparken, Torshovdalen, Torshov kirkepark og Haarklous plass. Torshovdalen byr på gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter, sammen med flott utsikt over byen. Dalen er som skapt for aking om vinteren, og i tillegg prepareres det rundløype for langrenn og skilek for barna her. Idylliske Torshovparken har både sandvolleyballbane og basketbane. Går du gjennom parken kommer du til Lilleborgbanen med fotballbane, lekeplass, skøytebane, bordtennisbord, tennisanlegg og minigolf. Det er også få minutter å gå til Akerselven, hvor det er bilfri gang- og sykkelvei helt fra sentrum opp til marka og Maridalsvannet.

Nærområdet bugner av hippe kafeer, spennende restauranter og utmerkede shoppingmuligheter. Vogts gate byr på barer, sushi, pizza og kaffebarer – bare for å nevne noe av det du kan finne "rett utenfor døren". Det er også kort vei til Sandaker senter og Storo Storsenter, som begge har et rikt og variert utvalg. Alternativt byr Nydalsbyen på butikker og alle tenkelige servicetilbud.

For kulturelle innslag er Soria Moria verdt et besøk, og for filmopplevelser anbefales en tur til Odeon IMAX som ligger like ved Storo Storsenter. Utover dette kan Torshovteateret tilby forestillinger i intime og lune omgivelser. Teateret er underlagt Nationaltheatret, og har en kreativ atmosfære med spennende og annerledes oppsetninger. Det er kort vei til Sagene samfunnshus som tilbyr mange aktiviteter for barn og voksne, som blant annet musikk, dans, kurs og yogaskole.

Området har et meget godt kollektivtilbud, og det er både buss- og trikkestopp i umiddelbar nærhet. Nærmeste holdeplass er Torshov som ligger rett utenfor eiendommen, og det tar ca. 17 min å gå til T-banestasjon på Sinsen. Med bil fra Torshov tar det ca. 3 min til Sinsenkrysset, 5 min til Majorstuen, 6 min til Økern, 6 min til Oslo S og 32 min til Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 20.juni 1939 for vaaningshus. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov. Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

Det foreligger ferdigattest for:
- Bruksendring fra lettere industri til leiligheter datert 03.11.2004
- Rehabilitering av bad datert 06.09.2005
- Oppføring av balkonger datert 18.08.2009
- Rehabilitering av 6 skorsteiner datert 07.05.2020
- Installasjon av brannalarmanlegg datert 15.09.2020

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med

tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra de originale bygningstegningene: Opprinnelig var leiligheten en 2-roms. Opprinnelig var kjøkkenet der hovedsoverommet er i dag. Kjøkken og soverom II var et stort rom. Originale skal i gang og på opprinnelig soverom er fjernet. Kjøkkenet ble flyttet ut til opprinnelig soverom i 2022. Innvendige vegger er endret i gang og opprinnelig soverom. Bad er pusset opp i 2022. Megler kan ikke se at det foreligger en byggesak eller godkjenning av kommunen på dette. I utgangspunktet skal det ikke være nødvendig å søke om flytting av kjøkken fra p-rom til p-rom, fremt brannskiller ikke blir brutt og bærevegger revet. Men dette kan ikke megler ta vurdering til, da det er utenfor megler kompetanse og det er Plan og bygg som skal besvare byggesaker i Norge. Det tas forbehold om at boligen selges slik den fremstår på visning, og at det er kjøpers ansvar å gjennomføre evt. søknader eller pålegg dersom det kommer.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/

Bentsebrugata 17D med flere - forhåndskonferanse, avklaringer av lovlighet
Saksnummer 202605689
Siste bevegelse: Siste dok. 20.05.2026
Se saken:
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202605689

Bentsebrugata 15 - 19 - Påbygg en etasje med uteoppholdsareal på tak
Saksnummer 202508449
Siste bevegelse: Siste dok.
Se saken her:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508449
Dette gjelder bygget foran kjøkkenbalkongen til denne leiligheten. Dersom det blir vedtatt kan bygget foran bli noe høyere. Men søker har fått avslag på saken p.t. Kontakt Oslo kommune avd. Plan og bygg for mer informasjon.

Sandakerveien 52 - bruksendring av bygg B og underetasje i bygg C til bolig
Saksnummer
202606196
Siste bevegelse
Siste dok. 01.06.2026

Sandakerveien 52 - bruksendring til bolig i bygg B og underetasje i bygg C og etablering av garasje
Saksnummer 202604095
Siste bevegelse
Siste dok. 27.04.2026

Saksnr 02315257
Saken gjelder
Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk
Sakstype
Detaljregulering

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

Boligen ligger i et sentralt område. Bygging, endringer og støy må derfor forventes. Det tas forbehold om at interessenter selv sjekker planene grundig med Plan og bygg dersom det er ønskelig å vite mer om planene i området. Link: https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/224/336/43:
26.08.1959 - Dokumentnr: 513720 - Erklæring/avtale best. om felles gårdsplass
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:336
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2026 - Dokumentnr: 518275 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

30.09.1983 - Dokumentnr: 510503 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 43
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 67/3532
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 45 SEKSJONER

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke

et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 583,-
Kostnad for utsatt betaling*** - Kan slettes ved betaling av faktura rett etter budaksept, gi beskjed kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Privatvisninger inkludert kr. 3 900,-

Utlegg:

Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 250,-
Eierskiftegebyr forretningsfører - Kostpris kr. 6 725,-
Utlegg foto - Pris kan variere noe basert på pakke og fotograf kr. 6 700,-

Samlet skal selger betale kr. 135 058,- 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 18. juni 2026

Ansvarlig megler
Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Oskar Lynum Berg-Buan	9578-5998-4-964147	2026-06-06 09:48:59
Ingvill Eggen	9578-5997-4-1653680	2026-06-06 11:26:26

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
6. juni 2026

Oppdragsnummer
29-0171/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandakerveien 48C, 0477 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Ingvill Eggen, Oskar Berg-Buan

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. juli 2022

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: 19957029
Forsikret i: Fremtind Forsikring AS

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Østbygg Akershus as, samt underentreprenør (2022)

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: underentreprenør av Østbygg Akershus as

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Badet er renovert av eksterne håndverkere i 2022. Fordi prosjektlederen(Østbygg Akershus as) vi inngikk avtale med ikke gjorde opp med sine underleverandører, har vi dessverre ikke fått utlevert komplett, formell sluttdokumentasjon. Selskapet er senere konkursbehandlet og slettet fra Foretaksregisteret. Det foreligger faktura fra rørleggerfirmaet (HBP-Rørteknikk) som beskriver arbeidet som er gjort. Det elektriske arbeidet er utført av et kjent, autorisert firma (Elvern Elektro), de ønsket ikke å gi fra seg dokumentasjon før manglende betaling var innbetalt. Membran ble utført av en norsk bedrift (selger husker dessverre ikke navnet), vi har har tatt bilder fra byggeprosessen som viser at det ble lagt ny smøremembran underveis.

---

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: Satt in peis av J f Hansen AS (2023)

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eltera. lagt opp nye sikringer, byttet alle stikk og lagt varmefolje i gulv.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Omexom Elsikkerhet AS 06.02.25

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: flyttet kjøkken og renovert bad. HBP-Rørteknikk (org 927 960 206)

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer og ytterdør i 2025. satt inn ventilasjon til kjøkkenvifte i 2025

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Observert sølvkre ved to anledninger på bad 2 ganger på 4 år.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? fra tidligere kjøpers salgsannonse

---

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

Eventuell kommentar: Nabobygget søkte om å bygge 1 etasje til, fått avslag

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Styret har de to siste årene forsøkt å kartlegge fordelingen av bodområdet. Da noen boenheter ikke har bod i kjelleren. Styre ønsker å innhente tilbud på waterguard. Hver seksjon får velge om de ønsker å installere eller ikke.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0171/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ingvill Eggen	**2026-06-06**	**Oskar Lynum Berg-Buan**	**2026-06-06**

Identifikasjon

Ingvill Eggen

Identifikasjon

Oskar Lynum Berg-Buan

Signicat

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Sandakerveien 48 C, 0477 OSLO
OSLO kommune
gnr. 224, bnr. 336, snr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 02.06.2026 **Rapportdato:** 03.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3729 **Eiendomsverdi ref nr:** GD2918

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 5.etasje og det medfølger bod i garasjeanlegg.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje, Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon.Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

Vinduer med 2 og 3 lags isoler glass med produksjonsår 2017 og 2024

En fabrikk malt B-30 og db-35 ytterdør fra 2025. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2017. Tofløyet terrassedør er det ikke synlig stempling.

Utgang fra stue til en balkong på ca. 3m2.
Utgang fra kjøkken til en balkong på ca. 4m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og synlig tegl.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Støpt dekke som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Det er etablert ildsted i stuen.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.
Feieluke er ikke i leiligheten, denne er antagelig i fellesrom for blokken.
Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til slukene og det ble målt 2 og 3,7cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skylleplate mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap. Opplegg for vaskemaskin.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Beskrivelse av eiendommen

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i klesskapet på soverommet og er på 107 liter og produksjonsår 2022.

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på badet med fliser samt fyring med ved.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

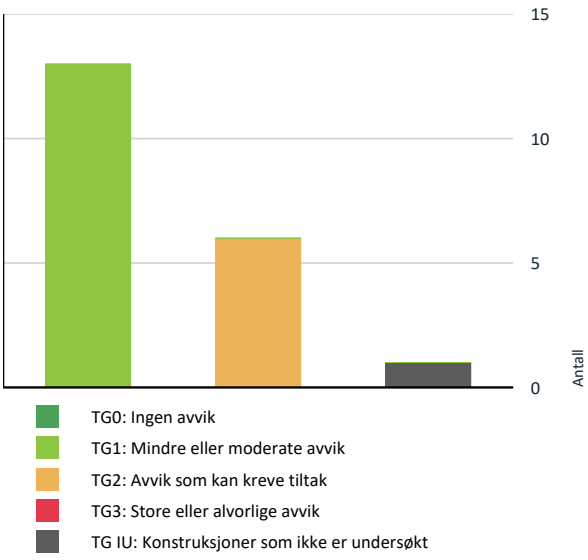
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1947

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon.Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 og 3 lags isoler glass med produksjonsår 2017 og 2024

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

En fabrikk malt B-30 og db-35 ytterdør fra 2025. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2017. Tofløyet terrassedør er det ikke synlig stempling.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til en balkong på ca. 3m2.
Utgang fra kjøkken til en balkong på ca. 4m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og synlig tegl.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt dekke som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er etablert ildsted i stuen. Iflg kunde ble det i 2020 foretatt av sameiet en større rehabilitering av alle pipene og det ble skiftet rør. Det ble også satt inn innsatsrør i stål.

Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Feieluke er ikke i leiligheten, denne er antagelig i fellesrom for blokken.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vaskemaskin er plassert i et rom uten sluk. Dette er et avvik fra gjeldende forskriftskrav for våtrom og vaskerom, hvor sluk skal være til stede for å håndtere lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Høy risiko for vannskader ved lekkasje fra vaskemaskin eller tilkoblinger.
Kan medføre fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner, med fare for mugg og råte.
Potensielt store kostnader ved skadeutbedring.

Tiltak:
Etabler sluk i gulvet i henhold til gjeldende våtromsnorm og forskrift.
Alternativt: Installer lekkasjesikring med vannstoppventil og oppsamlingsbrett med avløp til nærliggende sluk (hvis mulig).
Sørg for fagmessig utførelse og dokumentasjon.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til slukene og det ble målt 2 og 3,7cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader på dør/ karm. Det anbefales tiltak for å beskytte døren og redusere fuktbelastningen. Badet er lite.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er ikke observert avvik på befaringsdag og ingen umiddelbar vedlikehold.

Konsekvens:
Økt risiko for vannsprut og fuktbelastning på dørblad og karm.
Kan føre til oppsvelling, misfarging og redusert levetid for døren.
Potensielt økt vedlikeholdsbehov og kostnader.

Tiltak:
Vurder montering av tetningslist eller vannavvisende terskel.
Sørg for god ventilasjon og tørkeforhold i rommet.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til slukene og det ble målt 2 og 3,7cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ett stålsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.
Konsekvens:
Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:
Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.
Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.
Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tiltak:
Etablere lekkasjesikring og dreneringsløsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.
Ved rehabilitering: sikre korrekt membran, sluk og fall mot sluk.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk fuktstyrt vifte.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skylleplate mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap. Opplegg for vaskemaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Manglende tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet betyr at gjennomføringen ikke er tilstrekkelig sikret mot lekkasje. Tettemuffer skal hindre vann fra å trenge inn i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje i innerrøret. Fravær av disse er en utførelsesfeil.

Manglende merking av rørkursene i fordelerskapet for rør-i-rør-systemet. Dette er et avvik fra kravene om oversikt og merking, men anlegget kan ellers være funksjonelt.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Manglende tettemuffer
Konsekvens:
Økt risiko for vannskader i vegg eller gulv dersom det oppstår lekkasje i innerrøret. Skaden kan bli omfattende fordi vannet kan spre seg skjult i konstruksjonen før det oppdages.

Tiltak:
Montere godkjente tettemuffer i enden av alle varerør i henhold til gjeldende forskrifter og produsentens anvisning.
Kontrollere at øvrige deler av rør-i-rør-systemet er korrekt montert og har lekkasjesikring.

Merking av rør
Konsekvens:
Fravær av merking gjør det vanskelig å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje eller vedlikehold. Dette kan føre til forsinket skadebegrensning og økt risiko for følgeskader ved vannlekkasje.

Tiltak:
Det anbefales å merke rørkursene i fordelerskap slik at de enkelt kan knyttes til tilhørende tappesteder. Tiltaket er enkelt å gjennomføre og bidrar til bedre oversikt, tryggere drift og mer effektiv håndtering ved fremtidige arbeider.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Mangler ventiler i stue.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

Manglende lufting på rom
Konsekvens:
Dårlig luftkvalitet og redusert komfort.
Økt risiko for fuktproblemer, muggvekst og skader på overflater og konstruksjoner.
Kan påvirke inneklima negativt og gi helsemessige utfordringer over tid.

Tiltak:
Kontroller eksisterende ventilasjonsanlegg og ventiler for funksjon.
Etabler eller forbedre ventilasjonsløsning

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert i klesskapet på soverommet og er på 107 liter og produksjonsår 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på badet med fliser samt fyring med ved.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.
Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverke er målt til 96cm. Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Selv om det ikke er krav om utbedring, kan lav høyde utgjøre en sikkerhetsrisiko.
Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.)
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Lavt rekkverk
Konsekvens:
For lav høyde gir økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt balanse. Dette er et sikkerhetsavvik som bør utbedres.
Tiltak:
Rekkverket bør bygges opp til forskriftsmessig høyde eller erstattes med en løsning som oppfyller kravene.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	54			54	7
Kjeller		4		4	
SUM	**54**	**4**			**7**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Kjøkken, bad, stue, entré, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Takhøyde er målt til 2.60- 2.70 meter.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	336	0	43	856 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Sandakerveien 48 C

Hjemmelshaver
Eggen Ingvill, Berg-Buan Oskar

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel
67 / 3532

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 856,00 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
2022 Totalrenovering (bygd om fra 2- til 3-roms, samt flyttet kjøkken)
2022 Bad renovert (mangler dokumenter pga svindelsak (bør ha tilleggsinformasjonene)
2022 Nytt Epoq kjøkken
2022 Ny varmtvannstank, plassert på hovedsoverom
2022 Lagt opp flere el-kretser og byttet alle stikk, byttet sikringer i sikringsskapet, lagt varmefolie i gulv på soverrommene og kjøkkene
2023 Satt inn peis
2025 Byttet vinduer på soverommene, satt inn ventilasjonsluke til kjøkkenet, byttet ytterdør, elkontroll

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
Rør mener jeg en oppgradert i nyere tid (før vår tid)

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
Observert sølvkre 2 ganger

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	02.06.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	02.06.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	10.05.2026	Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger utydelige	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Avsluttet tilsynssak	24.04.2025	Omexom Elsikkerhet AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/GD2918

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

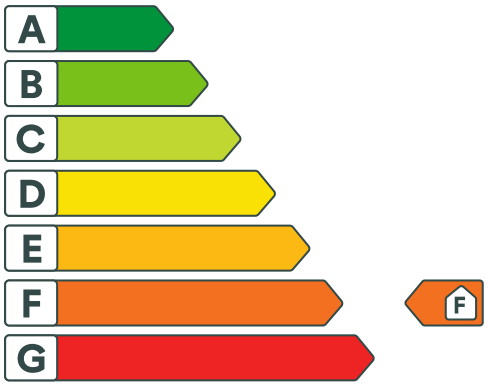
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

enova

Energiattest



Adresse **Sandakerveien 48C, 0477 OSLO**	
Dato for energimerking **01.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-305197**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80553455**
Gårdsnummer **224**	Bruksnummer **336**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0501**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1947**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **60,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **56,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **270,65 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **270,65 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 065 kWh**



Sandakerveien 48C, 0477 OSLO

Detaljering

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



Sandakerveien 48C, 0477 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET SANDAKERVN 48

(org.nr. 975 668 401)

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 07.11.2023
i medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
av 16. juni 2017 nr. 65.

1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING OG SAMEIEBRØK

1-1 Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Sandakervn 48.

1-2 Organisering og formål

(1) Sameiet består av 55 boligseksjoner på eiendommen gnr. 224, bnr. 336 i Oslo kommune.

(2) Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser, og administrere driften av eiendommen. Videre skal sameiet ivareta de samme formål i fellesanlegg det har eierinteresser i, herunder Sameiet Gårdsplassen, gnr. 224 bnr. 338 i Oslo Kommune.

(3) Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

(4) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt én eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Sameiebrøk

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Skal en sameier som er fysisk person leie ut bruksenheten, skal han gi styret informasjon om leietakers personalia samt leieperiodens lengde. Juridiske sameiere skal på oppfordring opplyse om leietakers navn.

(3) Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd

b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap

c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

(5) Tredje ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

(6) Begrensningen i tredje ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(5) Utleie av egen seksjon minker ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet. Seksjonseier vil således kunne identifiseres med leietaker, og vil kunne holdes ansvarlig for leietakers handlinger og unnlatelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

(6) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

(7) Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for eiendommen etter vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og andre brukere av eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

(2) Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som

a) inventar
b) utstyr, som radiator, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker og innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
i) vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

(6) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(7) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette er i forskriftsmessig stand.

(8) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler sameiet.

(9) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

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

(12) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

4-2 Seksjonseiers erstatningsansvar
(1) Unnlater en seksjonseier å foreta pliktig vedlikehold av egen seksjon og eller tilleggsdeler, kan sameiet få dette utført for dennes regning.

(2) En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(3) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

4-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier. Dette omfatter slikt som bygninger, tak, fellesrom, utearealer, felles anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(3) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

(4) Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

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

4-4 Sameiets erstatningsansvar
Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

4-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner
(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen seksjon som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

(3) Visse bygningsmessige endringer krever behandling og vedtak på årsmøte, jf. disse vedtekter og eierseksjonsloven § 49.

(4) Har en seksjonseier utført endringer uten styrets godkjenning, kan styret rette forandringen på seksjonseiers regning.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

4-6 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring
(1) Ved skader som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes seksjonseiers uaktsomhet, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

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

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

5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

5-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

(2) Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av sameiets vedtekter, jf. Eierseksjonsloven § 29.

5-2 Betaling av felleskostnader
(1) Sameiets styre skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets felles forpliktelser.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(3) Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Slike midler innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

5-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

5-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser
(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

(2) Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

(2) Unnlatelse av å betale seksjonseiers andel av sameiets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende å selge seksjonen.

6-2 Pålegg om salg

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

(2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6-3 Fravikelse

Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to andre styremedlemmer, med to varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

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

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

7-2 Styremøter

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Taushetsplikt
Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

7-5 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

7-6 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbygger dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

7-8 Sameiet Gårdsplassen
(1) Styret utpeker hvem som skal være sameiets representant/vararepresentant i styret i Sameiet Gårdsplassen.

(2) Sameiets representant skal i størst mulig grad ivareta seksjonseiernes interesser, slik at Gårdsplassen blir utnyttet i samsvar med formålet for denne.

8. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

8-1 Forretningsfører
Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

8-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Forhåndsvarsel om møtet og frist for innmelding av saker
Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for ordinært årsmøte og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

9-4 Gjennomføring av årsmøtet
(1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

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

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

9-5 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

9-6 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle eventuelt vederlag til styret

(3) Årsregnskap, eventuell årsberetning og revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-7 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

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

9-8 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-9 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

9-10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) endring av vedtektene
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

9-11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-13 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

9-14 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER

SAMEIET SANDAKERVEIEN 48

FELLES AREALER

1. I trappeoppganger/felles kjeller må ikke hensettes uvedkommende gjenstander, slik som kasser, sykler, ski, dekk osv. Disse kan bli fjernet uten varsel. Sykler kan plasseres i felles sykkelrom.

2. Avfall skal legges i søppelhuset utenfor inngang B og ikke settes utenfor dette. Ifølge instruks fra Renholdsverket skal alt søppel være innpakket (i f.eks. plastposer). Større gjenstander må den enkelte beboer selv sørge for å kjøre bort eller oppbevare i sin egen bod til Sameiet bestiller container i forbindelse med vårdugnaden. Rent papiravfall legges i egne containere utenfor oppgang B.

3. Hunder må ikke luftes på plenen utenfor blokken. Hundeekskrementer må plukkes opp. Det er båndtvang på sameiets fellesarealer.

4. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal man unngå unødvendig bråk i trappeoppganger, som høy prating og tramping i trapper. Det skal ikke røykes i trappeoppgangene.

5. Ringetablå- og postkasseskilt skal være i samsvar med Sameiets retningslinjer: Ringetablåskilt kan bestilles hos ICS A/S (tlf: 22494015, oppgi sameiets navn og adresse). Postkasseskilt skal ha størrelse 35X77 mm og være hvite med sort skrift. Disse kan bestilles hos ICS A/S eller hos f.eks fargehandlere.

6. Private gjenstander må ikke hensettes på brannbalkongen.

7. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i kjeller. Alle boder skal holdes forsvarlig låst, av ordens- og brannvernmessig hensyn.

8. Det er ikke tillatt å sette opp antenner, parabol eller skilt uten styrets samtykke.

9. Alle felles dører skal til enhver tid være låst. Feil ved låsene eller mangel på nøkler henvises til styret eller forretningsfører Usbl, tlf: 22 98 38 00.

10. Den enkelte seksjonseier skal påse at eget sikringsskap som er plassert i fellesareal til en hver tid er låst.

10. Særskilte regler for bruk av vaskerom

a) Vasking er forbudt på søn- og helligdager.

b) Vaskemaskin, sentrifuge og tørketrommel tillates brukt mellom kl. 08.00 og 21.00 mandag til fredag og mellom kl. 08.00 og 17.00 lørdag.

c) Tøy skal fjernes umiddelbart når vasketiden er over.

d) Overhold din egen vasketid. Hvis vaskerommet ikke er tatt i bruk etter en time, kan andre overta vasketiden.

e) Vaskeriet skal rengjøres etter bruk (bl.a. fjerning av lo fra tørketrommel).

f) Reservasjonsbrikkene skal fjernes etter endt vasketid. (Settes i nøytral stilling i nederste rekke).

HUSORDENSREGLER

SAMEIET SANDAKERVEIEN 48

EGEN SEKSJON

1. Det er enhver eier/leieboers plikt å sørge for at husordensreglene følges av beboerne av seksjonen samt av beboernes gjester.

2. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være alminnelig ro i leiligheten (radio/TV dempes, banking/drilling osv. må opphøre, ikke bruk av vaskemaskin/tørketrommel etc.)

Nabovarsel skal gis før høylytte selskap/fester.

3. Banking/risting av tepper, sengetøy m.v. skal ikke foretas fra balkong og vinduer. Tøy kan tørkes på balkong hvis tørkestativ er lavere enn balkongrekkverket. Tørking av tøy fra vinduene er ikke tillatt.

4. Av hensyn til dueplagen må duene ikke mates fra balkongen.

5. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at seksjonen er utstyrt med røkvarsler og brannslokningsapparat/ pulverapparat. Dette er i henhold til gjeldende regler fra

Norsk Brannvernforening.

6. Kun bruk av gass- og EL grill er tillatt på balkonger.

NB!

Eier/beboer er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Husk at husordensreglene er satt opp utelukkende for å skape et godt forhold naboene imellom.

Styret

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET SANDAKERVN. 48

Møtedato:	tirsdag, 29. april 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18.15-19.45
Møtested:	Sagene skole

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Martin Solheim foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Martin Solheim foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Katharina Stub Jentoft foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

10 velg type eier
1 fullmakter
Totalt 11 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

---

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 107.500 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Sebastian Mathisen ble valgt som styreleder for to år godkjent.

5.2. Valg av et styremedlemmer

Sondre Arora Aaserud ble valgt som styremedlem for to år godkjent.

5.3. Valg av varamedlemmer

Kaja Rosholt ble valgt som varamedlem for ett år Godkjent.
Katharina Stub Jentoft ble valgt som varamedlem for ett år Godkjent.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Sebastian Mathisen	På valg: 2027
Styremedlem:	Sondre Arora Aaserud	På valg: 2027
Styremedlem:	Oskar Berg Buan	På valg: 2026
Varamedlem:	Kaja Rosholt	På valg: 2026
Varamedlem:	Katharina Stub Jentoft	På valg: 2026

---

6. Innmeldte saker

6.1 Muggproblematikk i sameiet

Forslagstiller:
Emilie Raaen

Forslagsstillers saksfremstilling:
Muggproblematikk i sameiet: Nå vet jeg ikke hvor mange leiligheter dette evt. vil gjelde for, men det har vært en sak på sameiets agenda tidligere (2019), men det er ikke gjort noen bedringer på dette. For et par år siden satt jeg i styret hvor Magnus Babsvik var styreleder, han kom med veldig mange gode forslag til tiltak og håper vi kan ta opp disse tiltakene igjen slik at muggsoppen ikke blir verre i de boenhetene det gjelder. Problematikken kan jo i verstefall spres til flere boenheter.

Tiltak en kan gjøre selv:
- Ha luftespatler i vinduene / plassert på vegg åpne til enhver tid
- Dersom en henger opp tøy til tørk inne må vinduet være oppe
- Bruke kjøkkenvifte ved matlaging
- Lukk døren til badet dersom man har dusjet for å forhindre at fukten sprer seg ut i leiligheten

Tiltak sameiet må gjøre:
- Få en ekspert til å komme på befaring til de leilighetene muggsoppen har kommet (eksempelvis: https://norskfuktskadekontroll.no/?gclid=EAIaIQobChMI7uSN6_Ly4gIVA-WaCh1BhAwhEAAYASAAEgLOofD_BwE)
- Se på fasade / kjeller / loft annet ved bygget som kan forårsake muggsopp og få utdypet tiltak til bedring
- Bytte ut vinduer og balkongdører, samt sette inn nye luftespalter (dette mener jeg vi bør gjøre på kort sikt ettersom vinduer og dører er av det eldre slag)
- Utbedre lufting til bad. Alle bad (etter hva jeg har hørt) har ingen form for lufting. Ventilene som ble installert er defekte da det ikke kommer luftgjennomstrømming (ingen luftespalte på dør til bad

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Det har ikke kommet noe konkret forslag til vedtak fra forslagsstiller

Styrets vurdering:
Når det kommer til tiltak hver enkelt beboer kan/burde gjøre er det lite styret/sameiet kan gjøre med det. Man er selv ansvarlig for egen leilighet og styret håper alle gjør det de kan for å ha et bra inneklima, både for egen helse og sameiets del. Angående punktene det er foreslått sameiet *må* gjøre så er det planlagt å få byttet ventilasjonsrister i løpet av året. Styret kan også, om det ses på som nødvendig, bestille befaring av ekspert/fagfolk. Bytte av vinduer/dører (både utvendige og innvendige) er opp til hver seksjonseier.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Styret prøver å kartlegge hvor mange som har slike (fukt) problemer og hva som kan være årsaken til dem og om nødvendig innkalle ekspert(er) / fagfolk.
Avhengig av hva man finner igangsetter styret nødvendige tiltak

Vedtak:
Styrets vedtak ble godkjent, enstemmig.

6.2 Røyking på veranda

Forslagstiller:
Marie Murvold

Forslagsstillers saksfremstilling:
Vi opplever store problemer med røyking på en nærliggende veranda, spesielt om kvelden og natten. Røyklukten trekker rett inn på soverommet vårt, noe som gjør det umulig å ha vinduet åpent. På varme netter blir dette ekstra utfordrende, da vi er avhengige av lufting for å kunne sove godt. På sikt betyr det også at vi ikke ville kunne ha et barnerom på denne siden av leiligheten, da røyklukten fyller rommet. Vi mener derfor det er viktig å finne en løsning for at vi kan bli boende så lenge vi ønsker.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Det innføres en regel om at røyking på verandaer ikke er tillatt mellom kl. 20:00 og kl. 09:00 f.eks.

Styrets vurdering:
Å gjøre det ulovlig (ikke tillatt) å røyke på egen balkong er ikke noe styret/sameiet har hjemmel til å gjøre.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Å legge til et punkt i husordensreglene hvor vi ber beboere tenke på andre ved røyking på terrasse/balkong.

Vedtak:
Styrets vedtak ble godkjent Godkjent med 11 stemmer for og 0 stemmer mot.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Martin Solheim	Katharina Stub Jentoft

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere — *06-05-2025 07:44:05 UTC*

Undertegner — Dato

Martin Solheim
martin.solheim@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

SAMIETE SANDAKERVN 48 975668401 Norge

Signert med E-signere — *06-05-2025 18:00:34 UTC*

Undertegner — Dato

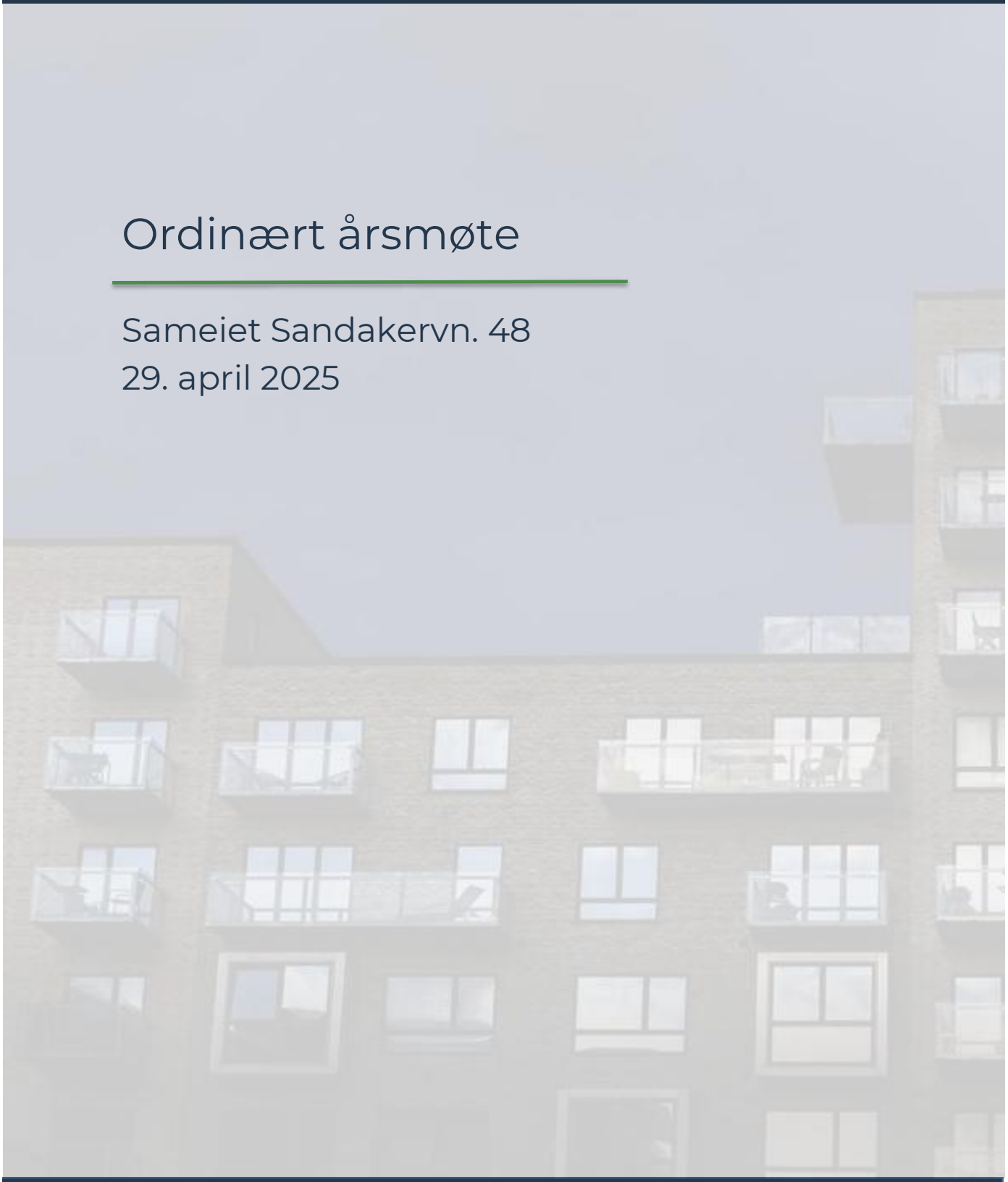
Katharina Jentoft
katharina.jentoft@gmail.com
+4795944520

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.15.31.19

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Sandakervn. 48
29. april 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sameiet Sandakervn. 48

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 29.04.2025
Tidspunkt: 18.15-19.45
Sted: Sagene skole

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Muggproblematikk i sameiet
6.2 Røyking på veranda

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Sebastian Mathisen	På valg:	2025
Styremedlem	Sondre Arora Aaserud	På valg:	2025
Styremedlem	Oskar Berg Buan	På valg:	2026
Varamedlem	Kaja Rosholt	På valg:	2025
Varamedlem	Katharina Stub Jentoft	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside:
https://home.solibo.no/hp/sandaker48/oppslagstavle

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO Fredrikstad

Forsikring

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring

Polisenummer: 19957029

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden 2024/2025

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

1. Jobbet med utforming av svar angående Bentsebrugata utbygging:
   I starten av fjoråret (2024) fikk beboere og sameiet melding om at utbyggeren av Bentsebrugata hadde søkt om å få bygge flere etasjer. Dette ville redusert lysinnslipp en god del. Styret kommuniserte og hjalp beboere med å sende inn svar i tillegg til at sameiet sendte inn eget svar i samarbeid med våre nabosameier. Utbygger fikk avslag. Etter årsmøtet 2024 har de søkte på nytt og det ble en ny runde med samme prosess hvor de på nytt fikk avslag. Utbygger har på nytt påklaget avslaget og styret følger fortsatt med hva som skjer fremover

   a. Utbygger er også i en pågående tvist med beboere/sameiet Bentsebrugata. Vi prøver å holde oss noenlunde informert for å se om det kan få konsekvenser for vårt sameie/sameie bakgården (parkeringsplassene).

2. Svart på alt beboere/eiere som har tatt kontakt har lurt på og/eller trengt hjelp med. Dette inkluderer alt fra skifte av navn på ringeklokker, ekstra nøkler til beboere som har trengt det, poletter til vask/tørk og mye annet

3. Gått gjennom våre avtaler (forsikring, renhold, vaktmestertjenester m.m). Styret kunne ikke finne noen bedre og/eller billigere avtaler. Avtalene vi har hatt tidligere løper, med unntakt av forsikringsmegling. Denne avtalen har vi sagt opp da styret gjør dette selv i tiden fremover.

4. Vår internettavtale var/er oppe til fornyelse i juni 2026. Styret innhentet tilbud fra andre tilbydere og fikk en bedre pris fra en tilbyde. Vi brukte denne prisen for å reforhandle vår avtale med NextGenTel og fikk høyere hastighet til samme pris frem til 2026 samt en avtaletid frem til 2028 til en meget hyggelig og sterkt konkuransedyktig pris.

5. Rundt årsmøte i fjor var polettmaskinen i stykker. Styret prøvde å innhente tilbud fra firmaer som kunne prøve å fikse den (vi ante ikke hva som var feil). Vi fant ingen firmaer som kunne eller ønsket å ta oppdraget så styret valgte å prøve å fikse maskinen selv. Etter å ha demontert, rengjort den nøye og

satt den sammen igjen funker den igjen.

6. I løpet av perioden fikk vi også beskjed om at sluket på vaskeriet var tett og ble i en kort tid nødt til å stenge vaskeriet for bruk. Før vi tilkalte rørleggerfirma valgte vi å selv prøve å få ordnet det, og med mudin, staking og litt rensing av rør/slukrist m.m. fikk vi det i orden igjen uten noen kostnad.

7. Tatt i mot og håndtert forsikringssaker fra beboere i sameiet
   I denne perioden har det, som tidligere perioder, vært 4-5 forsikringssaker (vannlekasjer, tidligere utført arbeid, samt en skade på tak i oppgang C) som vi har holdt på med. Alle saker foruten taket er ferdige så vidt vi vet. Vi håper å ha fikset taket i løpet av vår/sommer

8. Gjennomført styremøter og gjort forefallende styrearbeid når nødvendig

9. Noe arbeid med brannvarslings annlegg og service/utskiftninger av varslere/detektorer når nødvendig i samarbeid med Autronica. Vi har også fått hengt opp et «D» skilt ved oppgang D utgang/inngang Sandakerveien ettersom det tidligere kun stod på selve ringeklokkene og var lite synlig.

10. Holdt orden på økonomien og fortsatt å holde kostnadene nede så godt det går for å opparbeide en god/normal buffer for sameiet. Vi har nå etter 3 år klart å opparbeide omtrent 1 MNOK på konto hvorav vi har sørget for at broparten står på høyrentekonto så vi ikke går glipp av «gratis» renteinntekter.

11. Ettersom vi nå har anbefalt EK i sameiet (ca NOK 20.000 pr seksjon) tenker vi å sette i gang med å bytte ut ventilasjonsrister som egentlig var planlagt å gjøres i 2024. Vi håper dette vil føre til en bedring i inneklima hos samtlige i sameiet, særlig de som sliter med det. Taket i oppgang C skal også fikses og vi tenker å ha en gjennomgang av det elektriske systemet i fellesarealer samt innhente tilbud på kostnad av å bytte lys/armaturer til LED da dette er noe som ofte går i stykker/ikke virker. Styret tror at ingen av prosjektene vil være såpass kostbare at det vil føre til behov for ekstra kapital i løpet av året

12. Styret har også hatt et par runder der vi har ryddet/kastet/kjørt bort avfall som har stått i fellesareal «for egen maskin» for å holde kostnader nede. Vi har kommunisert at det kun er 100 meter ned til gjennviningsstasjonen i krysset Sandakerveien / Bentsebrugata og håper at beboere fremover blir

flinkere til å ta seg bryet med å gå den korte veien ned dit i steden for å sette søppel fra seg i fellesareal.

13. Styret har også diskutert muligheten til å få malt fellesområdene da det nå ser ganske «slitent» ut. Vi kommer til å innhente tilbud på prosjektet og alt etter hva kostnaden blir sende forslag med informasjon ut til avstemming

14. Vært tilgjengelig for de som byttet vinduer/dører i sameiet i den grad det var nødvendig samt prøvd å gi informasjon til/fra beboere i tiden rundt nabosameiet vårt jobbet med balkonger og det var nødvendig med midlertidig flytting av parkeringsplasser etc.

15. Styret har også fått nyss i et et annet sameie som har hatt et prosjekt hvor boder har blitt «fordelt på nytt». Så fort vi har samlet inn informasjon om hvilke seksjoner som bruker hvilke boder og all annen informasjon vi kan få tak i tenker vi å høre med dem hvilken fremgangsmåte de brukte, hva det er som er nødvendig å gjøre og hvordan og hva det kostet. Når vi har dette ser styret for seg at «bodprosjektet» blir til et ekstraordinært møte hvor alt blir presentert og stemt over.

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Sandakervn 48

Orgnr: 975 668 401

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**715 794**	**559 058**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	255 775	235 890
Verdiendring andel i sameie	25 897	0
Avdrag lån	81 477	79 154
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**148 400**	**156 736**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**864 194**	**715 794**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	966 862	849 947
Kortsiktig gjeld	102 668	134 153
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**864 194**	**715 794**

✔ Signert 28-03-2025 14:11:15 UTC

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 770 360	1 670 100	1 770 312	1 805 767
Annen driftsrelatert inntekt		4 781	3 492	3 000	2 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 775 141**	**1 673 592**	**1 773 312**	**1 807 767**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	2	13 748	13 748	13 800	15 160
Styrehonorar	3	97 500	97 500	97 500	107 500
Forsikring		135 764	120 806	140 170	149 280
Forretningsførsel		95 156	89 516	95 200	98 520
Revisjon		11 073	9 013	9 015	9 100
Kommunale avgifter		428 429	365 416	427 030	486 720
Energi/fyring		32 588	51 725	54 000	34 200
Kabel-TV/internett		151 140	144 367	151 140	156 360
Vedlikehold	4	171 781	142 795	245 000	325 560
Vaktmestertjenester	5	48 289	50 647	47 652	49 080
Renhold	6	98 436	93 924	99 000	101 880
Andre driftskostnader	7	48 124	49 588	40 488	28 320
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 332 028**	**1 229 043**	**1 419 995**	**1 561 680**
DRIFTSRESULTAT		**443 114**	**444 549**	**353 317**	**246 087**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	8	52 614	282	0	0
Finanskostnader		239 953	208 940	216 000	241 440
RESULTAT FINANSPOSTER		**187 339**	**208 658**	**216 000**	**241 440**
Resultat		**255 775**	**235 890**	**137 317**	**4 647**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	255 775	235 890		
SUM DISPONERING		**255 775**	**235 890**		

✔ Signert 28-03-2025 14:11:15 UTC Oneflow ID 10316838 Side 2 / 7

Sameiet Sandakervn 48

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel sameie	10	103 950	78 053
SUM ANLEGGSMIDLER		**103 950**	**78 053**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-18 909	-6 719
Forskuddsbetalte kostnader	11	103 854	94 756
Bankinnskudd		881 917	761 910
SUM OMLØPSMIDLER		**966 862**	**849 947**
SUM EIENDELER		**1 070 812**	**927 999**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	9	-2 226 239	-2 482 013
SUM EGENKAPITAL		**-2 226 239**	**-2 482 013**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	3 194 383	3 275 860
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 194 383**	**3 275 860**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		101 369	70 477
Påløpt rente		1 299	59 557
Annen påløpt kostnad		0	4 119
SUM KORTSIKTIG GJELD		**102 668**	**134 153**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 070 812**	**927 999**

✔ Signert 28-03-2025 14:11:15 UTC Oneflow ID 10316838 Side 3 / 7

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 28-03-2025 14:11:15 UTC

NOTE 2 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 13 748.

NOTE 3 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 97 500.

NOTE 4 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	8 705
Vedlikehold elektro	11 624
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	37 977
Vedlikehold brannsikring	111 863
Dører og porter	1 613
Sum vedlikehold	**171 781**

NOTE 5 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	47 376
Vaktmestertjenester tillegg	913
Sum vaktmestertjenester	**48 289**

NOTE 6 - RENHOLD

Mattleie	12 185
Renhold	86 251
Sum renhold	**98 436**

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	1 134
Renovasjon	850
Driftsmaterialer	4 438
Nøkler og låser	6 680
Annen fremmed tjeneste	20 109
Øredifferanser	-1
Bank- og andre transaksjonskostnader	10 083
Annen kostnad	4 831
Sum andre driftskostnader	**48 124**

NOTE 8 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	26 717
Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	25 897
Sum finansinntekter	**52 614**

NOTE 9 - UDEKKET TAP

Udekket tap 1.1	-2 482 013
Overført til/fra egenkapital	255 775
Udekket tap 31.12	**-2 226 239**

✔ Signert 28-03-2025 14:11:15 UTC Oneflow ID 10316838 Side 5 / 7

NOTE 10 - ANDEL I SAMEIE

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

NOTE 11 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	75 589
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	25 190
Andre forskuddsbetalte kostnader	3 075
Sum forskuddsbetalte kostnader	**103 854**

NOTE 12 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**Handelsbanken**
Lånenummer	9429.70.36392
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2020
Løpetid	25 år
Innfrielseår	2045
Rentesats (nominell)	7,19 %
Opprinnelig lånebeløp	**3 577 171**
Lånesaldo 01.01	3 275 860
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	81 477
Lånesaldo 31.12	**3 194 383**

✔ Signert 28-03-2025 14:11:15 UTC

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

BDO

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SANDAKERVN 48

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SANDAKERVN 48.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsrapport (UUID:AMF-1BA6F4D9-4FFF-F280)

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.

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 107.500,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Sebastian Mathisen stiller til valg som styreleder for **to** år

5.2 Valg av et styremedlemmer

Sondre Arora Aaserud stiller til valg som styremedlem for **to** år

5.3 Valg av to varamedlemmer

Kaja Rosholt stiller til valg som varamedlem for **et** år
Katharina Stub Jentoft stiller til valg som varamedlem for **et** år

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Muggproblematikk i sameiet

Forslagsstiller:

Emilie Raaen

Forslagsstillers saksfremstilling:

Muggproblematikk i sameiet: Nå vet jeg ikke hvor mange leiligheter dette evt. vil gjelde for, men det har vært en sak på sameiets agenda tidligere (2019), men det er ikke gjort noen bedringer på dette. For et par år siden satt jeg i styret hvor Magnus Babsvik var styreleder, han kom med veldig mange gode forslag til tiltak og håper vi kan ta opp disse tiltakene igjen slik at muggsoppen ikke blir verre i de boenhetene det gjelder.
Problematikken kan jo i verstefall spres til flere boenheter.

Tiltak en kan gjøre selv:
- Ha luftespatler i vinduene / plassert på vegg åpne til enhver tid
- Dersom en henger opp tøy til tørk inne må vinduet være oppe
- Bruke kjøkkenvifte ved matlaging
- Lukk døren til badet dersom man har dusjet for å forhindre at fukten sprer seg ut i leiligheten

Tiltak sameiet må gjøre:
- Få en ekspert til å komme på befaring til de leilighetene muggsoppen har kommet (eksempelvis: https://norskfuktskadekontroll.no/?gclid=EAIaIQobChMI7uSN6_Ly4gIVA-WaCh1BhAwhEAAYASAAEgLOofD_BwE)
- Se på fasade / kjeller / loft annet ved bygget som kan forårsake muggsopp og få utdypet tiltak til bedring
- Bytte ut vinduer og balkongdører, samt sette inn nye luftespalter (dette mener jeg vi bør gjøre på kort sikt ettersom vinduer og dører er av det eldre slag)
- Utbedre lufting til bad. Alle bad (etter hva jeg har hørt) har ingen form for lufting. Ventilene som ble installert er defekte da det ikke kommer luftgjennomstrømming (ingen luftespalte på dør til bad

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Det har ikke kommet noe konkret forslag til vedtak fra forslagsstiller

Styrets vurdering:

Når det kommer til tiltak hver enkelt beboer kan/burde gjøre er det lite styret/sameiet kan gjøre med det. Man er selv ansvarlig for egen leilighet og styret håper alle gjør det de kan for å ha et bra inneklima, både for egen helse og sameiets del. Angående punktene det er foreslått sameiet *må* gjøre så er det planlagt å få byttet ventilasjonsrister i løpet av året. Styret kan også, om det ses på som nødvendig, bestille befaring av ekspert/fagfolk. Bytte av vinduer/dører (både utvendige og innvendige) er opp til hver seksjonseier.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styret prøver å kartlegge hvor mange som har slike (fukt) problemer og hva som kan være årsaken til dem og om nødvendig innkalle ekspert(er) / fagfolk. Avhengig av hva man finner igangsetter styret nødvendige tiltak

6.2 Røyking på veranda

Forslagsstiller:

Marie Murvold

Forslagsstillers saksfremstilling:

Vi opplever store problemer med røyking på en nærliggende veranda, spesielt om kvelden og natten. Røyklukten trekker rett inn på soverommet vårt, noe som gjør det umulig å ha vinduet åpent. På varme netter blir dette ekstra utfordrende, da vi er avhengige av lufting for å kunne sove godt. På sikt betyr det også at vi ikke ville kunne ha et barnerom på denne siden av leiligheten, da røyklukten fyller rommet. Vi mener derfor det er viktig å finne en løsning for at vi kan bli boende så lenge vi ønsker.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Det innføres en regel om at røyking på verandaer ikke er tillatt mellom kl. 20:00 og kl. 09:00 f.eks.

Styrets vurdering:

Å gjøre det ulovlig (ikke tillatt) å røyke på egen balkong er ikke noe styret/sameiet har hjemmel til å gjøre.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Å legge til et punkt i husordensreglene hvor vi ber beboere tenke på andre ved røyking på terrasse/balkong.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

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

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

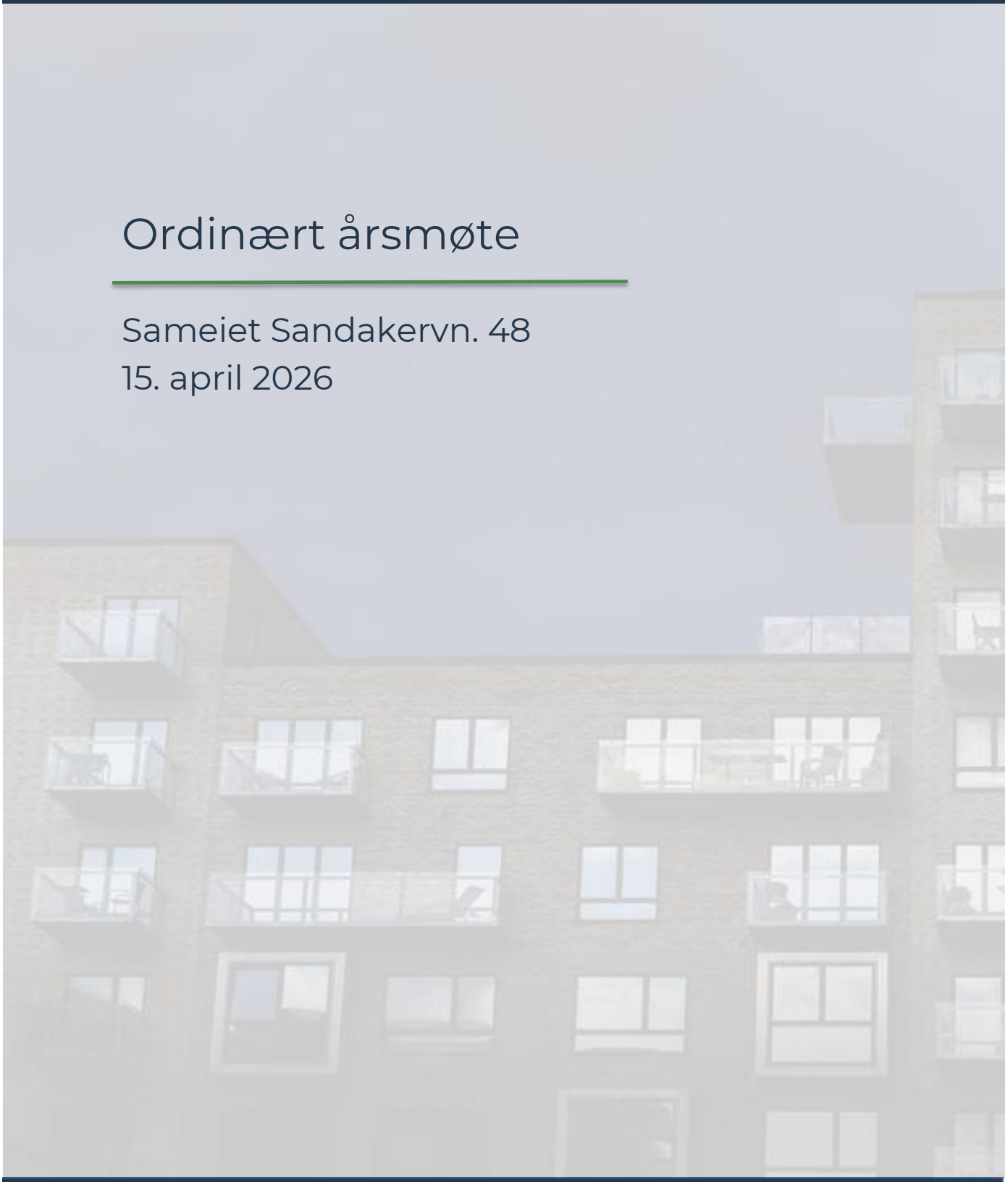
Telefon. _____

Møtedato _____

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Sandakervn. 48
15. april 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sameiet Sandakervn. 48

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	15.04.2026
Tidspunkt:	18.00-19.00
Sted:	Sagene Skole

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. PROBLEMER MED VANNSKADER OG INSTALLASJON AV WATERGUARD
6. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Sebastian Mathisen	På valg:	2027
Styremedlem	Sondre Arora Aaserud	På valg:	2027
Styremedlem	Oskar Berg Buan	På valg:	2026
Varamedlem	Kaja Rosholt	På valg:	2026
Varamedlem	Katharina Stub Jentoft	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/companies/sandaker48/contact

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Fremtind Skadeforsikring

Polisenummer: 19957029

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

1. Svart på alt beboere/eiere som har tatt kontakt har lurt på og/eller trengt hjelp med. Dette inkluderer alt fra skifte av navn på ringeklokker, ekstra nøkler til beboere som har trengt det, poletter til vask/tørk og mye annet

2. Gått gjennom våre avtaler (forsikring, renhold, vaktmestertjenester m.m). Styret kunne ikke finne noen bedre og/eller billigere avtaler og har derfor videreført de vi hadde

3. Jobbet med «bodprosjekt»
   Styret hadde som plan å komme i gang med å lokalisere/dokumentere hvilke seksjoner som eier/bruker hvilke boder. Vi er så å si ferdig med å innhente informasjon om hvilke seksjoner som bruker hvilke boder og vil om ikke lang tid starte å merke boder for å finne ut hvem som bruker «ikke innrapporterte boder». Når det er dokumentert vil neste steg være å snakke med Solibo/osv ang en mulig re-seksjonering/fordeling på et e.o. møte

4. Tatt i mot og håndtert forsikringssaker fra beboere i sameiet
   I denne perioden har det vært 3-4 forsikringssaker (vannlekasjer, tidligere utført arbeid, m.m.) som vi har hjulpet med, hvorav en sak har pågått over lang tid og har tatt veldig mye tid/resurser.

5. Gjennomført styremøter og gjort forefallende styrearbeid når nødvendig

6. Noe arbeid med brannvarslings annlegg som har ført til vesentlig færre (nesten ingen) falske/feilaktige varsler/alarmer.

7. Håndtert kontakt med ansvarlige for Bentsebrua sameie og Sameiet gårdsplassen ved behov

8. Utarbeidet forslag til årsmøte angående problematikken rundt stadig/jevnlig vannlekkasjer for å prøve å få ned antall saker og kanskje på sikt få ned forsikringspremien til sameiet.

9. I januar 2024 ble det sendt ut nabovarsel om en mulig byggesøknad fra Bentsebrugata i forbindelse med ønske å bygge en ekstra etasje. De fikk ikke godkjent søknaden og har påklaget det i to omganger. Saken er nå, så vidt styret vet, hos Statsforvalteren og vi håper/tror at avslaget skal bli stående. Styret har brukt en del tid på å holde seg oppdatert slik at ikke noe

med den saken skulle gå videre uten at sameiet fikk sagt sitt.

10. Hatt befaring med forskjellige malerfirmaer for å innhente tilbud på oppussing & maling av fellesarealer og bod areal, da de begynner å se litt «slitene ut». Tilbudene vi fikk var såpass høye at styret har valgt å la det ligge en stund før det evt tas opp igjen.

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR ÅR 2025

Årsregnskap 2025

for

Sameiet Sandakervn 48

Orgnr: 975 668 401

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**864 194**	**715 794**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	178 360	255 775
Endring av egenkapital	0	0
Verdiendring andel i sameie	-1 647	25 897
Avdrag lån	69 855	81 477
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**110 152**	**148 401**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**974 346**	**864 195**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 061 794	966 862
Kortsiktig gjeld	87 448	102 668
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**974 346**	**864 194**

✓ Signert 05-03-2026 08:52:49 UTC Oneflow ID 13738646 Side 1 / 7

Sameiet Sandakervn 48

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Innkrevde felleskostnader	2	1 805 823	1 770 360	1 805 767	1 843 493
Annen driftsrelatert inntekt		1 965	4 781	2 000	1 769
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 807 788**	**1 775 141**	**1 807 767**	**1 845 262**
Personalkostnader	3	15 158	13 748	15 160	15 200
Styrehonorar	4	107 500	97 500	107 500	107 500
Forsikring		222 882	135 764	149 280	175 705
Forretningsførsel		98 487	95 156	98 520	103 000
Revisjon		9 013	11 073	9 100	10 172
Kommunale avgifter		468 039	428 429	486 720	477 865
Energi/fyring		32 482	32 588	34 200	35 000
Kabel-TV/internett		153 911	151 140	156 360	161 569
Vedlikehold	5	133 727	171 781	325 560	195 433
Vaktmestertjenester	6	53 153	48 289	49 080	52 800
Renhold	7	104 299	98 436	101 880	111 199
Andre driftskostnader	8	28 585	48 124	28 320	44 450
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 427 235**	**1 332 028**	**1 561 680**	**1 489 893**
DRIFTSRESULTAT		**380 553**	**443 114**	**246 087**	**355 369**
Finansinntekter	9	28 873	52 614	0	0
Finanskostnader		231 066	239 953	241 440	215 159
RESULTAT FINANSPOSTER		**202 193**	**187 339**	**241 440**	**215 159**
Resultat		**178 360**	**255 775**	**4 647**	**140 210**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	10	178 360	255 775		
SUM DISPONERING		**178 360**	**255 775**		

✔ Signert 05-03-2026 08:52:49 UTC

Sameiet Sandakervn 48

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
Andel sameie	11	102 303	103 950
SUM ANLEGGSMIDLER		**102 303**	**103 950**
Kundefordringer		5 558	-18 909
Forskuddsbetalte kostnader	12	41 748	103 854
Bankinnskudd		1 014 488	881 917
SUM OMLØPSMIDLER		**1 061 794**	**966 862**
SUM EIENDELER		**1 164 097**	**1 070 812**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Udekket tap	10	-2 047 879	-2 226 239
SUM EGENKAPITAL		**-2 047 879**	**-2 226 239**
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	3 124 528	3 194 383
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 124 528**	**3 194 383**
Leverandørgjeld		86 260	101 369
Annen kortsiktig gjeld	14	1 188	1 299
SUM KORTSIKTIG GJELD		**87 448**	**102 668**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 164 097**	**1 070 812**

✔ Signert 05-03-2026 08:52:49 UTC Oneflow ID 13738646 Side 3 / 7

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 05-03-2026 08:52:49 UTC

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	1 785 448
Kapitalkostnader	20 375
Sum innkrevde felleskostnader	**1 805 823**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 15 158.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 107 500.

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold lekeplasser/uteområde	7 800
Vedlikehold brannsikring	125 927
Sum vedlikehold	**133 727**

NOTE 6 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	49 512
Vaktmestertjenester tillegg	3 641
Sum vaktmestertjenester	**53 153**

NOTE 7 - RENHOLD

Mattleie	12 930
Renhold	91 369
Sum renhold	**104 299**

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annen fremmed tjeneste	16 485
Øredifferanser	-1
Bank- og andre transaksjonskostnader	12 101
Sum andre driftskostnader	**28 585**

NOTE 9 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinnekt	30 519
Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	-1 647
Sum finansinntekter	**28 873**

NOTE 10 - UDEKET TAP

Udekket tap 1.1	-2 226 239
Overført til/fra egenkapital	178 360
Opptjent egenkapital 31.12	**-2 047 879**

NOTE 11 - ANDEL SAMEIE

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

✔ Signert 05-03-2026 08:52:49 UTC Oneflow ID 13738646 Side 5 / 7

NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	12 824
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	25 744
Andre forskuddsbetalte kostnader	3 180
Sum forskuddsbetalte kostnader	**41 748**

NOTE 13 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**Handelsbanken**
Lånenummer	9429.70.36392
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2020
Løpetid	25
Innfrielseår	2045
Rentesats (nominell)	6,94 %
Opprinnelig lånebeløp	**3 577 171**
Lånesaldo 01.01	3 194 383
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	69 855
Lånesaldo 31.12	**3 124 528**

NOTE 14 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt rente	1 188
Sum annen kortsiktig gjeld	**1 188**

✔ Signert 05-03-2026 08:52:49 UTC

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 612
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SANDAKERVN 48

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SANDAKERVN 48.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Personlig dokumentnøkkel (ENKRY-RYKU-ZTBEF-PNDY-HMMC-XUMM)

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.

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 107.500,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. PROBLEMER MED VANNSKADER OG INSTALLASJON AV WATERGUARD

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Sameiet har de senere år hatt en del forsikringssaker i forbindelse med vannskader. I mange/flertallet av tilfellene har dette vært i forbindelse med varmtvannsberedere ettersom
hver leilighet har sin egen og de ofte er plassert et sted det tar tid før man ser/får med seg at den har begynt å lekke.

Dette koster styret mye tid/arbeid å få orden i, det koster hver seksjon som opplever det stress og det koster seksjonseier potensielt egenandel om forsikring brukes og på sikt blir nok sameiets forsikringspremie økt jo flere saker som blir meldt. I den forbindelse tenker styret at det kan være hensiktsmessig at så mange som mulig har waterguard/installerer waterguard.

Styret foreslår derfor en «refusjonsordning» for leiligheter som installerer watergurad, begrenset til en refusjon pr seksjon. I første omgang via et samleprosjekt der sameiet forhører seg hvilke seksjoner som ønsker å være med/få installert waterguard, innhenter tilbud fra et par bedrifter for å få en gunstigere pris pr seksjon og deretter gjennomfører prosjektet i løpet av sensommeren/høsten 2026

Deretter er det opp til hver seksjonseier å eventuelt bytte/få det installert. For å få refusjon må det da vedlegges relevant dokumentasjon. Dvs blant annet at det er utført av fagpersonell, at faktura for arbeid er betalt osv

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Alternativ 1: Refusjon vedtas med NOK 2.000 og et «samleprosjekt» i 2026

Alternativ 2: Refusjon vedtas med NOK 2.000 og hver seksjon er ansvarlig for seg selv (ikke et samleprosjekt i 2026)

Alternativ 3: Refusjonsordningen vedtas ikke

6. VALG AV TILLITTSVALGTE

6.1 Valg av ett styremedlem

Det er ett styremedlemsverv som er på valg i år med tjenestetid for to år. Det har ikke vært noen som har meldt interesse. Styret anbefaler at de som ønsker å melde interesse kontakter styret i forkant av det ordinære årsmøte.

6.2 Valg av to varamedlemmer

Det er to varamedlemsverv som er på valg i år med tjenestetid for ett år. Det har ikke vært noen som har meldt interesse. Styret anbefaler at de som ønsker å melde interesse kontakter styret i forkant av det ordinære årsmøte.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

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

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I Sameiet Sandakervn. 48

Møtedato:	onsdag, 15. april 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00-19.00
Møtested:	Sagene Skole

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Martin Solheim foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Martin Solheim foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Eivind Aakhus foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

6 seksjonseiere
1 fullmakter
Totalt 7 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 107.500 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Problemer med vannskader og innstallasjon av waterguard

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
[Forslagsstillers opprinnelige forslag til vedtak fra innkallingen settes inn her. Dersom forslagsstiller kommer med endringer av eget opprinnelig forslag til vedtak, så må dette settes inn som et endringsforslag nedenfor. Foreligger ikke noe forslag til vedtak skrives «Ingen forslag til vedtak»]

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet. [Denne delen fjernes dersom styret er forslagsstiller]

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Alternativ 1: Refusjon vedtas med NOK 2.000 og et «samleprosjekt» i 2026
Alternativ 2: Refusjon vedtas med NOK 2.000 og hver seksjon er ansvarlig for seg selv (ikke et salmeprosjekt i 2026)
Alternativ 3: Refusjonsordningen vedtas ikke

Endringsforslag/ benkeforslag:

Det ble fremmet et benkeforslag der forslagstiller er styret. Det ble enstemmig vedtatt at benkeforesalget med de tre nye alternativene ble godkjent. Det vil si at de opprinnelige forslagene ble nedstemt og ny modell med tre alternativer som vist under var det som ble de nye alternativene som skulle stemmes over.

Alternativ 1: Refusjon vedtas med NOK 2.000 og et «samleprosjekt» i 2026 inkludert lik kompensasjon for seksjonseiere som har utført installasjon av waterguard f.o.m. 1.1.2025. I begge tilfeller begrenset til en gang pr seksjon og dokumentasjon på utført arbeid av fagperson er nødvendig.

Alternativ 2: Refusjon vedtas med NOK 2.000 og hver seksjon er ansvarlig for seg selv (ikke et samleprosjekt i 2026) inkludert lik kompensasjon for seksjonseiere som har utført installasjon av waterguard f.o.m. 1.1.2025. I begge tilfeller begrenset til en gang pr seksjon seksjon og dokumentasjon på utført arbeid av fagperson er nødvendig

Alternativ 3: Refusjonsordningen vedtas ikke

Det ble enighet å stemme over alle forslagen og kun et av forslagene kan man stemme på. Det er de to forslagene som får flest stemmer vil da deretter igjen voteres over da opp mot hverandre. Det forslaget videre som får flest stemmer blir vedtatt.

Første runde
Det ble først stemt over alternativ 1. Det ble enstemmig godkjent og dermed faller de andre alternativene bort.

Alternativ 1: Enstemmig vedtatt
Refusjon vedtas med NOK 2.000 og et «samleprosjekt» i 2026 inkludert lik kompensasjon for seksjonseiere som har utført installasjon av waterguard f.o.m. 1.1.2025. I begge tilfeller begrenset til en gang pr seksjon og dokumentasjon på utført arbeid av fagperson er nødvendig.

Vedtak:
Alternativ 1 ble enstemmig vedtatt

6. Valg av tillitsvalgte

6.1. Valg av ett styremedlem

Hedda Holth ble valgt som styremedlem for to år godkjent.

6.2. Valg av to varamedlemmer

Simen Lillekjendlie Nybu ble valgt som varamedlem for ett år godkjent.
Martin Olof Ruzicka ble valgt som varamedlem for ett år enstemmig godkjent.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Sebastian Mathisen	På valg: 2027
Styremedlem:	Sondre Arora Aaserud	På valg: 2027
Styremedlem:	Hedda Holth	På valg: 2028
Varamedlem:	Simen Lillekjendlie Nybu	På valg: 2027
Varamedlem:	Martin Olof Ruzicka	På valg: 2027

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Martin Solheim

Protokollvitne:

Eivind Aakhus

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID

06-05-2026 11:54:24 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Martin Solheim
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1211112
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1985-08-09

Martin Solheim
martin.solheim@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

SAMEIET SANDAKERVN 48 975668401 Norge

Signert med Norsk BankID

06-05-2026 12:18:09 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Eivind Aakhus
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-2095559
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1962-11-30

Eivind Aakhus
eivind.aakhus@gmail.com
+4795879949

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.18.44.131

Sagene Eiendomsmegling AS
E-post: v.nadden@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Sandakervn 48**

Megleropplysninger 26.05.2026
Vi viser til forespørsel av 26.05.2026

Boligselskap:	Sameiet Sandakervn 48
Organisasjonsnr:	975668401
Gnr./bnr:	224 / 336
Eier(e):	Oskar Berg-Buan / Ingvill Eggen
Seksjons-/andelsnr:	43
Adresse:	Sandakerveien 48C, 0477 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/sandaker48
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/sandaker48/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· Styregodkjenning:	Nei
· Særskilte begrensninger/ klausuler:	Se boligselskapets vedtekter.
· Dyrehold:	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· Forsikringsselskap:	Fremtind Forsikring, avtalenr 19957029
· Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· Påkostninger/utbedringer:	Se årsmeldingen.
· Forkjøpsrett:	Ingen
· Tomt:	Eiet
· Parkeringsbestemmelser:	Parkering i gate etter kommunale bestemmelser Parkering kan leies i bakgården, dette organiseres ved å kontakte parkering@usbl.no, og fordeles etter venteliste.

Informasjon om lån -

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	9492.70.36392
Nominell rente (flyt):	6,94 %
Innfrielsesår:	2045
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.05.2026:	kr 3 104 595
Andel av saldo:	kr 70 806
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.449,- pr. md.
Lånekostnad	kr 559,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.008,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	20 142	72 896

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Bentsebrugt. 13B.

ERKLÆRING.

13720/1959 V
avskrift 26. aug.

Undertegnede som eiere av matr.nr. 13B Bentsebrugata, matr.nr. 48 og 50 Sandakerveien og felles gårdsplass for samtlige eiendommer avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo Vann- og kloakkvesens samtykke. Gnr. 224 Bnr. 65

Undertegnede som eier av felles gårdsplass for matr.nr. 48 og 50 Sandakerveien gir eieren av matr. nr. 13B Bentsebrugata rett til å føre kloakkledningen fra sin eiendom over felles gårdsplass for matr.nr. 48 og 50 Sandakerveien, samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningen samme sted når dette er påkrevd. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan der kreves erstatning etter skjønn.

Undertegnede som eiere av matr.nr. 48 og 50 Sandakerveien gir eieren av matr.nr. 13B Bentsebrugata rett til å føre avløpet fra sin eiendom til den felles kloakkledning for matr.nr. 48 og 50 Sandakerveien, samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn når dette er påkrevd. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan der kreves erstatning etter skjønn.

Eierne er solidarisk ansvarlige for reparasjon og vedlikehold av de ledninger som er felles.

J. Skappelrussen
Eier av matr.nr. ~~13 B~~
Bentsebrugata

A/S Sandakerveien 48
J. Skappelrussen
Eier av matr.nr. ~~48~~
Sandakerveien

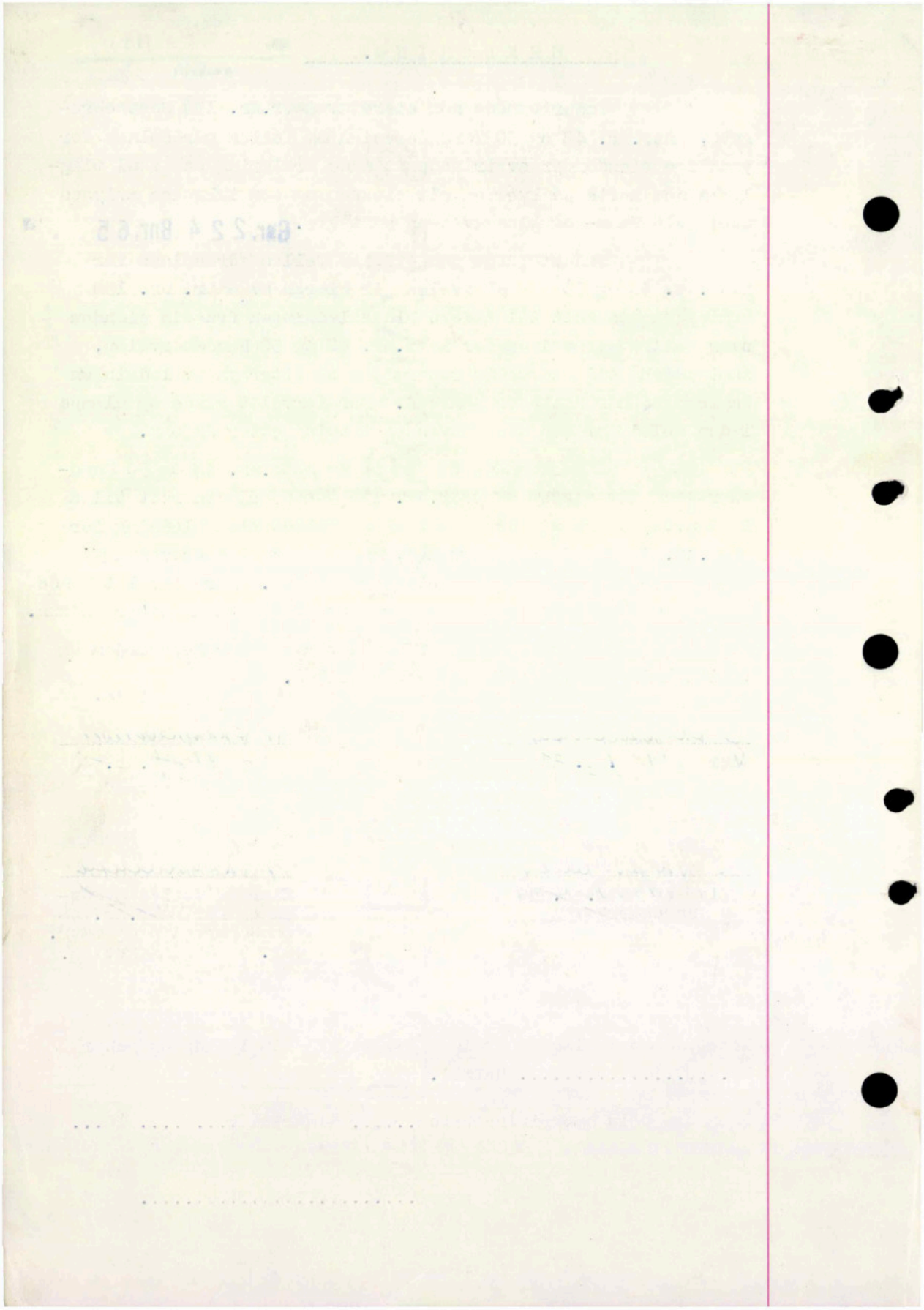
A/S Sandakerveien 50
J. Skappelrussen
Eier av matr.nr. ~~50~~
Sandakerveien

J. Skappelrussen
Eier av felles gårdsplass for matr.nr. 48 Sandakerveien og matr. nr. 50 Sandakerveien.

Likelydende erklæring er idag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt ..../.... 19...

.....



Tinglysingsstempel
DAGBOKFØRT
30.SEP.83 010503

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskritenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	224	336		Oslo
2. Eier	Navn			Fødselsdato (dag, mnd., år)
	Fester: A/S Sandakerveien 48			
	For Ingar Skappel Jensens dødsbo samtykker jeg herved i oppdeling i eierseksjoner			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [X] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	N	314/3532	21	B	67/3532
2	N	589/3532	22	B	63/3532
3	B	77/3532	23	B	43/3532
4	B	91/3532	24	B	63/3532
5	B	63/3532	25	B	67/3532
6	N	29/3532	26	B	43/3532
7	B	63/3532	27	B	70/3532
8	B	92/3532	28	B	77/3532
9	B	70/3532	29	B	43/3532
10	B	77/3532	30	B	67/3532
11	B	43/3532	31	B	63/3532
12	B	67/3532	32	B	43/3532
13	B	63/3532	33	B	63/3532
14	B	43/3532	34	B	67/3532
15	B	63/3532	35	B	43/3532
16	B	67/3532	36	B	70/3532
17	B	43/3532	37	B	77/3532
18	B	70/3532	38	B	43/3532
19	B	77/3532	39	B	67/3532
20	B	43/3532	40	B	63/3532
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller forts. skal stemme med nevner		forts.

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

41	B	43/3532
42	B	63/3532
43	B	67/3532
44	B	43/3532
45	B	70/3532
	Sum	3532/3532

Dato: 13.09.1983

Sted: Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

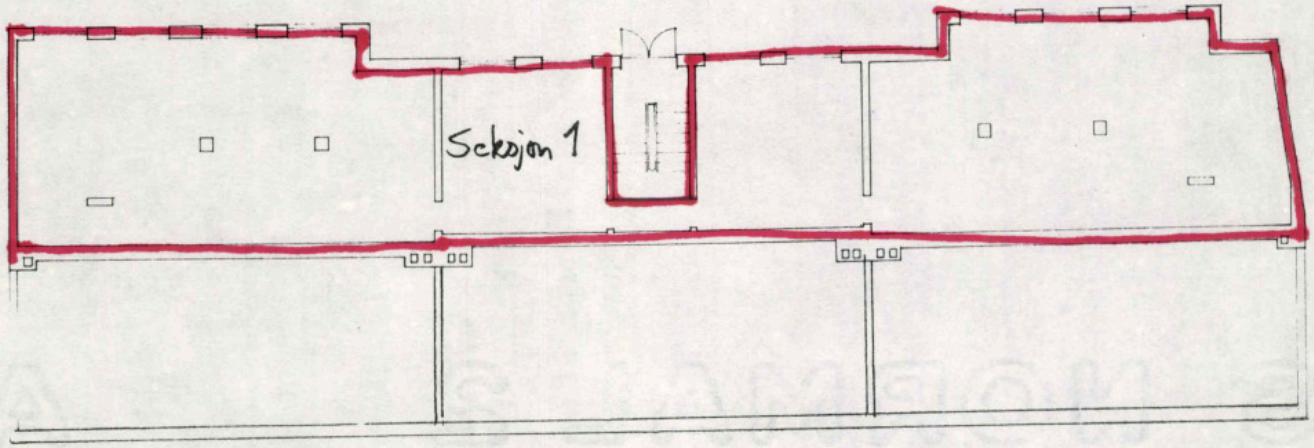
A/S Sandakerveien 48

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Adv. Carl E. Krefting	Bygdøy Allé 5, Oslo 2	56 72 70

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510503/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-11 13:19

GNR. 224, BNR. 336 I OSLO
SANDAKERVEIEN 48
PLAN 2. UNDERETASJE



Oslo, 13. september 1983

A/S Sandakerveien 48

for Ingar Skappel Jensens dødsbo

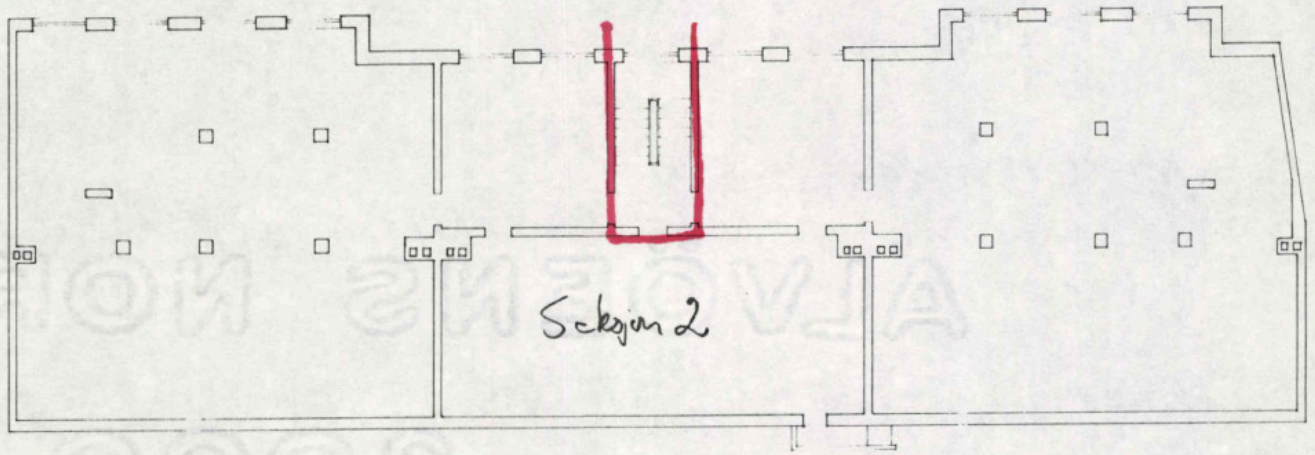
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510503/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-11 13:19

GNR. 224, BNR. 336 I OSLO

SANDAKERVEIEN 48

PLAN 1. UNDERETASJE

Side 2



Oslo, 13. september 1983

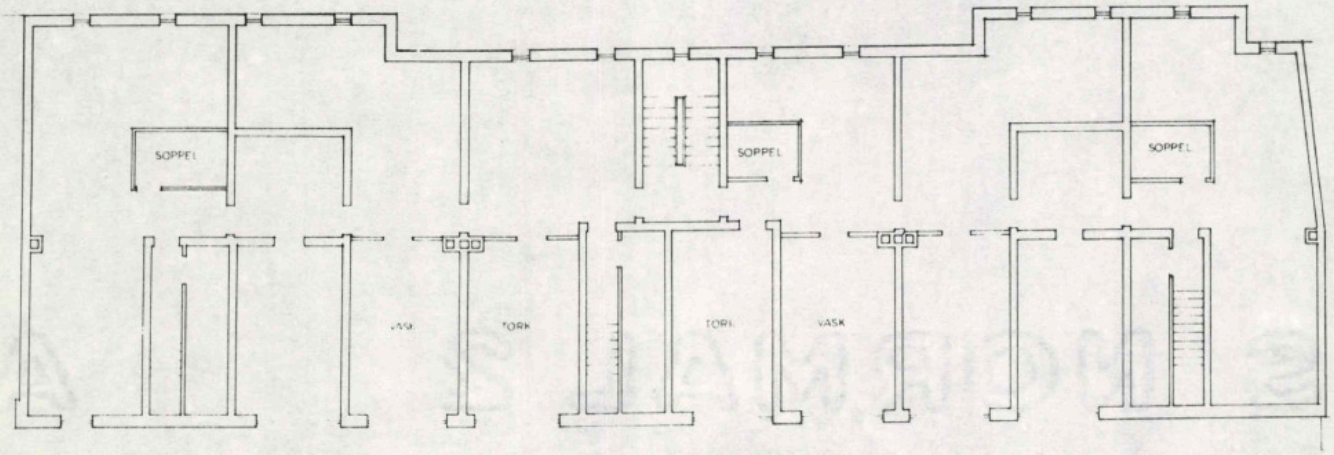
A/S Sandakerveien 48

for Ingar Skappel Jensens dødsbo

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510503/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-11 13:19

GNR. 224, BNR. 336 I OSLO
SANDAKERVEIEN 48
PLAN KJELLERETASJE

Side 3



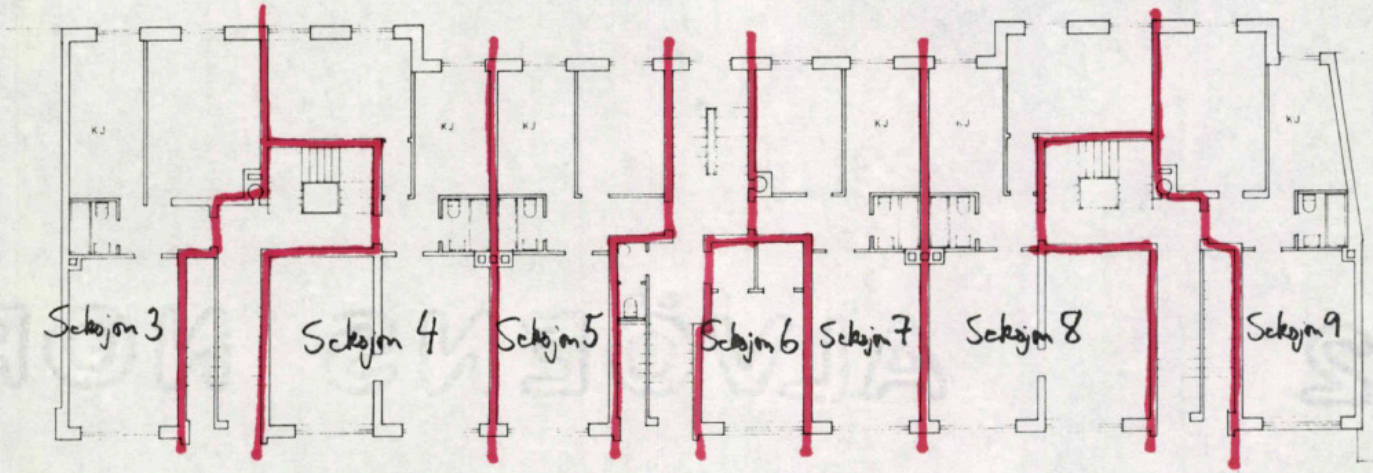
Oslo, 13. september 1983

A/S Sandakerveien 48

for Ingar Skappel Jensens dødsbo

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510503/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-11 13:19

GNR. 224, BNR. 336 I OSLO
SANDAKERVEIEN 48
PLAN 1. ETAJSE



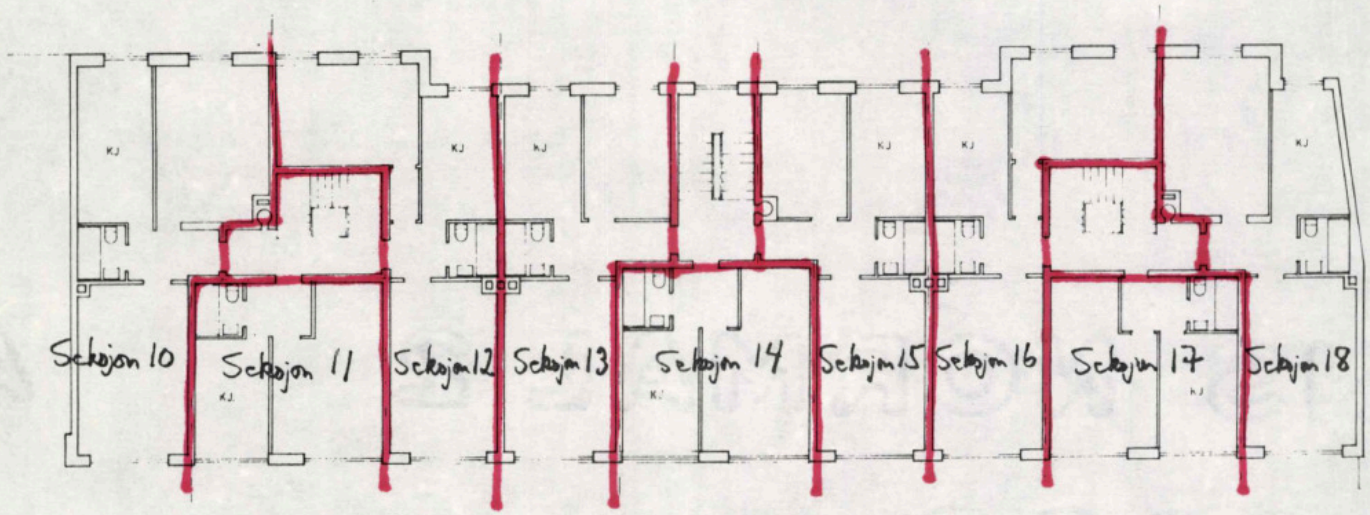
Oslo, 13. september 1983

A/S Sandakerveien 48

for Ingar Skappel Jensens dødsbo

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510503/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-11 13:19

GNR. 224, BNR. 336 I OSLO
SANDAKERVEIEN 48
PLAN 2. ETASJE



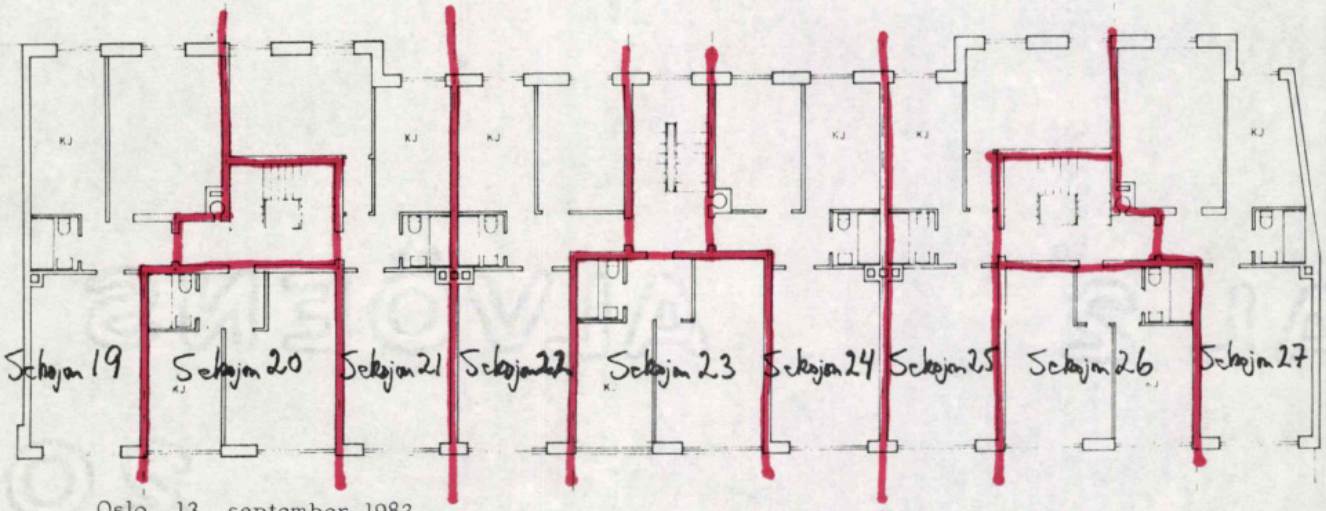
Oslo, 13. september 1983

A/S Sandakerveien 48

for Ingar Skappel Jensens dødsbo

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510503/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-11 13:19

GNR. 224, BNR. 336 I OSLO
SANDAKERVEIEN 48
PLAN 3. ETASJE



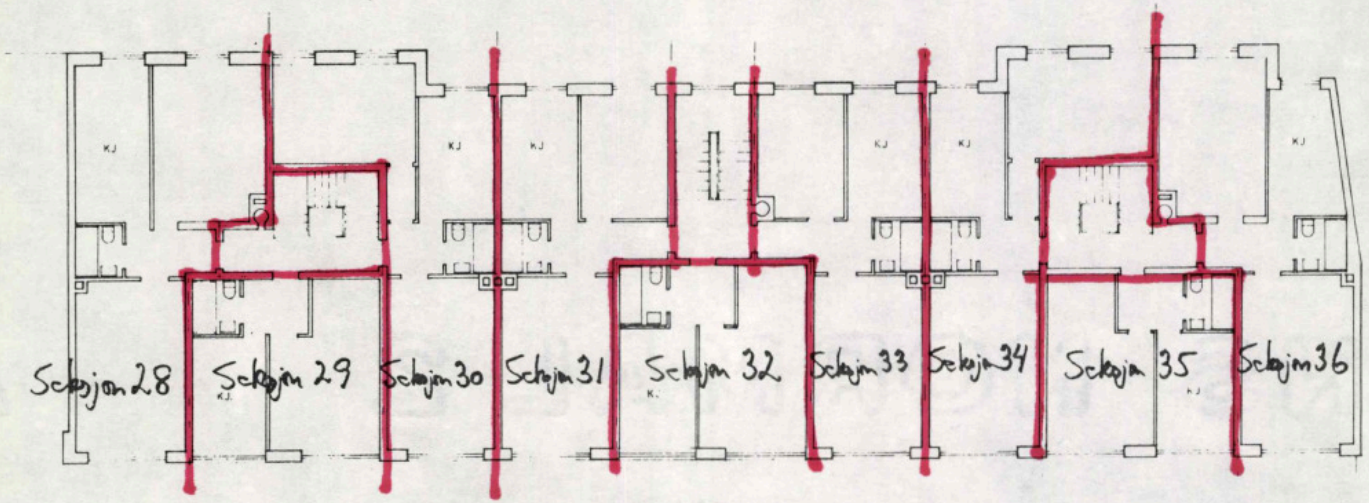
Oslo, 13. september 1983

A/S Sandakerveien 48

for Ingar Skappel Jensens dødsbo

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510503/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-11 13:19

GNR. 224, BNR. 336 I OSLO
SANDAKERVEIEN 48
PLAN 4. ETASJE



Oslo, 13. september 1983

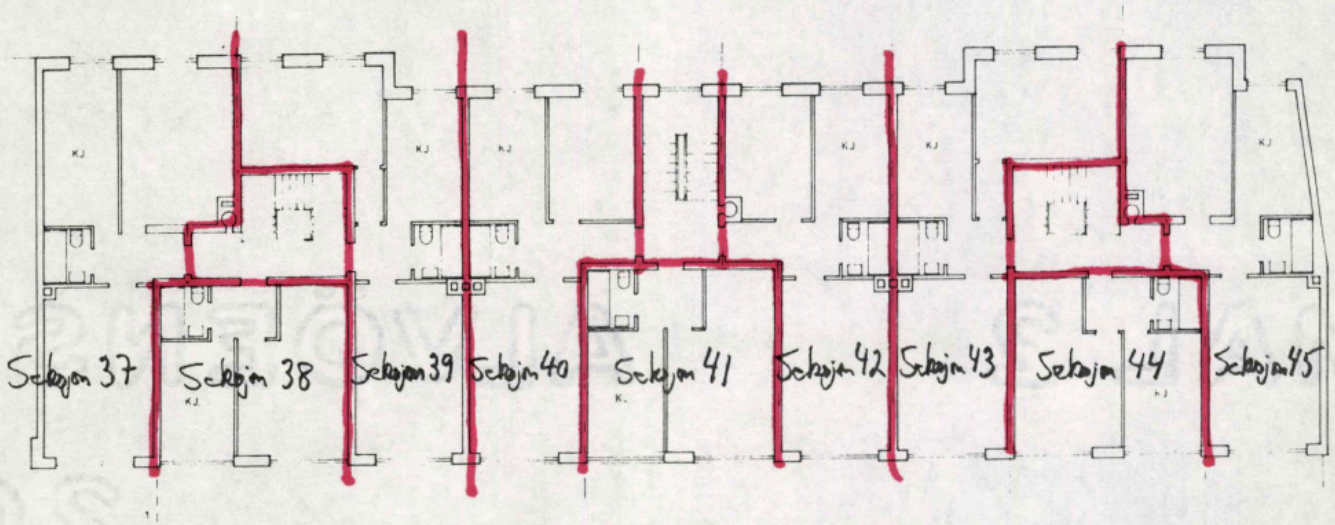
A/S Sandakerveien 48

for Ingar Skappel Jensens dødsbo

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510503/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-11 13:19

GNR. 224, BNR. 336 I OSLO
SANDAKERVEIEN 48
PLAN 5. ETASJE

Side 8



Oslo, 13. september 1983

A/S Sandakerveien 48

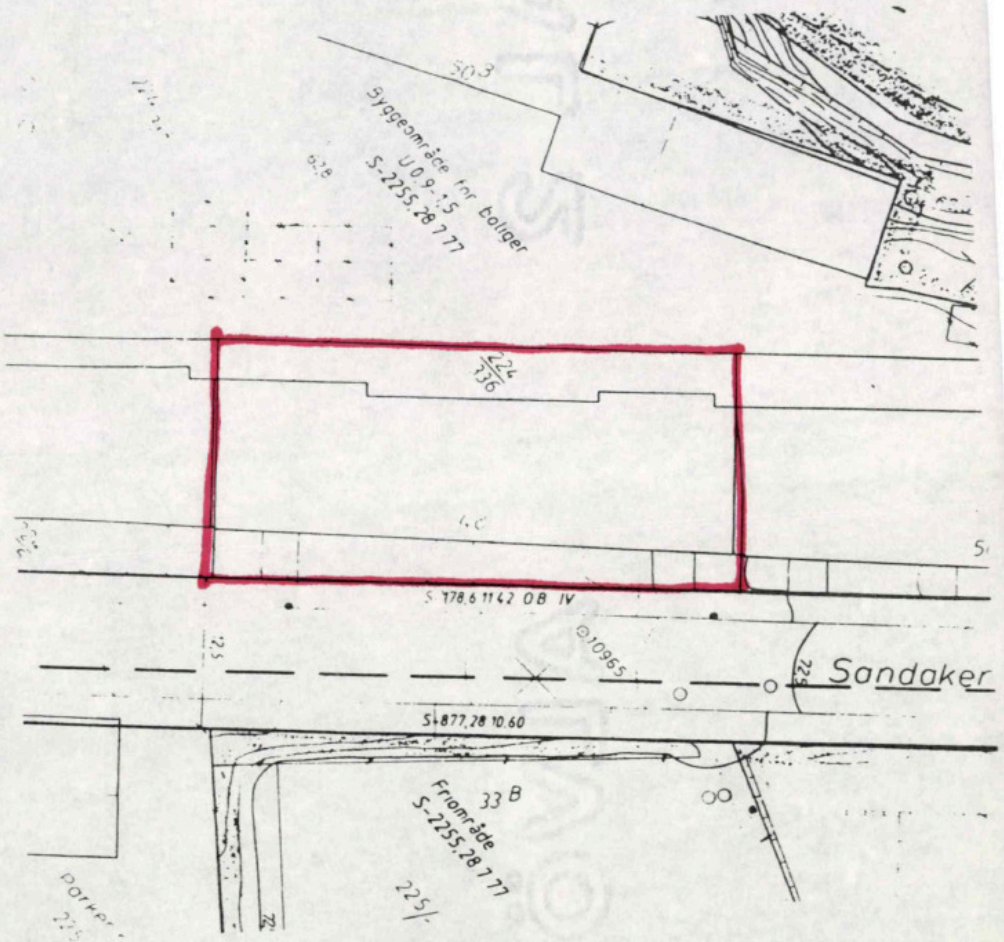
for Ingar Skappel Jensens dødsbo

Side 9

GNR. 224, BNR. 336 I OSLO

SANDAKERVEIEN 48

SITUASJONSPLAN



Oslo, 13. september 1983

A/S Sandakerveien 48

for Ingar Skappel Jensens dødsbo

Sandakerveien 48C

Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 212 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.)	**5 min**
295 elever, 24 klasser	0.4 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	**8 min**
450 elever, 22 klasser	0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.)	**9 min**
517 elever, 27 klasser	0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**5 min**
104 elever, 8 klasser	0.5 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	**17 min**
510 elever, 35 klasser	1.4 km
Foss videregående skole	**15 min**
600 elever, 20 klasser	1.3 km
Nydalen videregående skole	**24 min**
960 elever	2 km

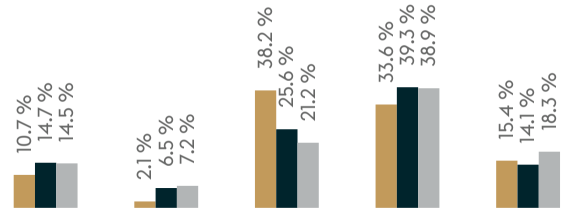
Offentlig transport

Torshov i Hegermanns gate	**3 min**
Linje FB1, 20	0.2 km
Torshov i Vogts gate	**4 min**
Linje 11, 12, 18	0.3 km
Sinsen	**17 min**
Linje 4, 5	1.3 km
Grefsen stasjon	**18 min**
Linje RE30, R31	1.5 km
Oslo S	**10 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.4 km

Barnehager

Myrens Doremi barnehage (1-5 å...	**5 min**
65 barn	0.4 km
Den Tysk-Norske Barnehagen i O...	**5 min**
98 barn	0.4 km
Sagene barnehage (0-5 år)	**6 min**
15 barn	0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Lilleborgbanen	5 min
Lilleborg skole	6 min
Myrens Sportssenter	5 min
Sandaker Treningssenter	11 min

«Fantastisk område med nærhet til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



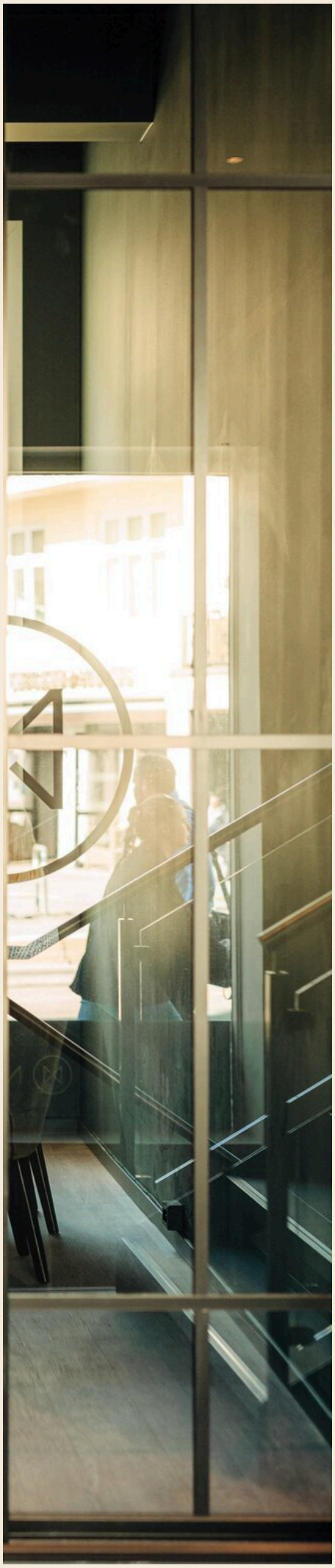
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Torshov

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

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



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

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: 29-0171/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sandakerveien 48C 0477 OSLO
Matrikkel: Gnr 224, bnr 336, snr 43 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Vilde Nadden

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
v.nadden@nordvikbolig.no
938 55 940