NORDVIK

Sandakerveien 50C

1 soverom | 53 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Sandakerveien 50C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
54	Vedlegg
59	Andre vedlegg
95	Kontaktinfo
98	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.05.2026

Nøkkelinformasjon



Rålekker og gjennomgående 2-roms m/to solrike balkonger.
Betydelig oppgradert i 2024. Peis. Rett ved Akerselva!

Prisantydning	**5 500 000,-**
Omkostninger	**138 880,-**
Totalpris	**5 638 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 880,-**
BRA-i	**53 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1949**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

VELKOMMEN TIL SANDAKERVEIEN 50C!
En nydelig 2-roms selveier som man kan flytte rett inn. Leiligheten ble i 2024 betydelig oppgradert med bla. overflater, kjøkken og bad. Med en gjennomgående planløsning får man eksepsjonelt gode lysforhold, og med to balkonger som vender hver sin vei kan man nyte både morgen- og kveldssol. Dette er en leilighet som bør oppleves.

Leiligheten har en herlig beliggenhet i en rolig, enveiskjørt gate i hjertet av Torshov - rett ved Akerselva!

FASILITETER:
Vinduer 2017
To balkonger, østvendt og vestvendt
Nydelig, usjenert utsyn
Peis
Separat kjøkken, oppgradert i 2024
Gulvvarme i alle rom
Soverom med stort garderobeskap
Elektrisk anlegg 2024
Lave felleskostnader
Attraktiv beliggenhet
Parkering etter venteliste*

Underetasje
Total BRA: 5 kvm

Tyder












MORGENBLADET
desäntormasjonsnettverk
styrt av autoritære stater































Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0136/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sandakerveien 50C, 0477 OSLO
Gnr 224, bnr 337, snr 24 / Gnr 224, bnr 338 (ideell andel 1/200) i Oslo kommune

Selgere
Mats Gultvedt
Alexander Lorentzen

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
151 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 638 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 651 880,- (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.

Om boligen

Byggeår
1949

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 58 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkonger

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold
Leiligheten ligger i 3.etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og et soverom.
Fra stue og soverom er det adkomst til hver sin balkong.

I tillegg disponerer boligen to eksterne boder.

Standard
ENTRÉ
Innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Det er god plass til oppheng av yttertøy og oppstilling av sko. Fra entréen har du adkomst til alle rom i leiligheten. Det er montert dørcallinganlegg. På gulvet er det lagt fliser med varme, noe som gjør rengjøringen enkel.

KJØKKEN
Meget delikat kjøkken, betydelig oppgradert i 2024. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og en flott backsplach på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum. Det er kullfilterventilator over steketoppen. Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin

og kjøl/frys er integrert i innredningen. Opplegg for vaskemaskin. Automatisk vannstopper ved vaskemaskin og komfyrvakt er montert. I 2024 ble røropplegget byttet ut og en ny varmtvannsbereder på 120L ble installert. Kjøkkenet ble også utvidet med flere kjøkkenskap og det ble installert ny vask, armatur og benkeplate.

STUE
Nydelig stue med store vindusflater. Her er gulv og vegger pusset opp i 2024, med komfortabel gulvvarme. Det er også en hyggelig peisovn som varmer godt på kalde vinterdager. Stuen er romslig med god plass til både sofa og spisebord. Himlingshøyden er mål til 2,73 m i stuen. Fra stuen er det adkomst til en av to herlige balkonger. Her er det plass til et hyggelig kafésett. Denne balkongen ligger østvendt til med sol fra ca. 10-15 på sommerstid, i følge selger. En perfekt plass å nyte morgenkaffen.

SOVEROM
Romslig soverom malt i en behagelig beigefarge. Her er det god plass til dobbeltseng og meget godt med oppbevaring i en stor skyvedørsgarderobe. Fra soverommet har du adkomst til en nydelig balkong som vender mot herlige, grønne trær og flotte Akerselva. Selger opplyser om at man har sol på sommerstid fra ca. 17 til 20. Det er god plass til utemøbler og grill.

BAD
Flott, flislagt bad som er oppgradert i 2024. Baderomsinnredning av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Badet er pusset opp i regi av sameiet i 2009.

Parkering
Sameiet er medeiere i Sameiet Gårdsplassen der det er mulig å leie parkeringsplass. Parkeringsplass følger ikke leilighet ved salg og kan ikke leies ut eller overlates til andre ved f.eks. bruksoverlating. Parkering tildeles etter ventelisteprinsippet. Kostnad pr. mnd. 580,-, det vil også påløpe et administrasjonsgebyr.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
Elbil: 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
2024:
Elektrisk arbeid:
- Nytt elektrisk anlegg i hele leiligheten
- Lagt varmefolie i alle gulvoverflater
- Varmekabler i gang
- Nytt sikringsskap med flere nye kurser dratt inn i leiligheten
- Alle stikkontakter, kabler, brytere og termostater er nytt
- Lysskinner stue og kjøkken

Generelt:
- Lagt nytt høytrykkslaminat med isolasjonsgrunnlag
- Betydelig overflatebehandling av alle vegger/tak med sparkel, fug og maling
- Nytt listverk i hele leiligheten
- Nye lydisolerende dører til bad, kjøkken og soverom

Bad:
– Nytt fast inventar i bad
– Flyttet dusj i bad
- Demontert opplegg for vaskemaskin i bad

Kjøkken:
– Ny varmtvannsbereder i kjøkken
– Forlenget benkeskap i kjøkken
– Ny benkeplate og kum i kjøkken
– Lagt fliser over benkeskap

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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Larmerud Rørservice AS. Flyttet røropplegg fra dusj fra en vegg til en annen. Erstattet noen skadde fliser. Stengt av røropplegg for vaskemaskin. Mars 2024.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Alexander Lorentzen. Trukket om fra u/jordet til jordet stikkontakter i stue, gang, kjøkken, soverom. Lagt varmefolie i stue, kjøkken og soverom. Bytting av alle stikkontkater fra u/jordet til jordet. Trukket om ny tilførsel til kjøkken og platetopp. montering av termostat i stue, kjøkken, gang, soverom. Montering av spotskinne i stue og kjøkken. Montering av ledstripe under overskap kjøkken. Tilkobling av ny varmtvannsbereder i underskap kjøkken. Montert komfyrvakt for platetopp. Montert taklampe soverom. Montert 2stk stikk med 3 uttak under overskap på hver sin side kjøkken. Taklampe gang. Montert separat bryter foran varmtvannsbereder kjøkken. Medeier og faglært elektriker. Mars 2024.

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Januar 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.
- Ja. Tidligere eier har rapportert om et og annet sølvkre på badet. Har ikke opplevd dette selv i perioden fra februar 2024 til april 2026.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Tilstandsrapport 2026.

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. Tilstandsrapport 2026

Bygningssakkyndig
Matias Løberg

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Vinduer med tolags isolerglass produsert i 2017.
- Entrédør i brannklasse B-30 med 340 desibel lydmotstand.
- Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2013
- Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2017.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Etasjeskille
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 18 mm i kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. TG 2 er gitt på grunn av alder.

Ventilasjon
Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon iboligen. Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon.
Nevnte forhold medfører redusert luftsirkulasjon i leiligheten og er derfor gitt TG 2.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Hulltaking – Bad, 3. etasje
Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Følgende medfølger ikke:
- Vinskap
- Skap i gang
- Nattbord soverom
- Vegghengt skap, soverom
- Vaskemaskin
- Tv-benk

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

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
Se energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Elektrisk gulvvarme
- Vedovn

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6857 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 880,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader 2 481,-
Leietillegg kabel-tv 399,-

Felleskostnadene inkluderer: Trappevask, kommunale avgifter, bredbånd, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, driftskostnader, forretningsførsel, styrehonorar m.m.

Det påløper et dugnadstillegg som forfaller hver 12. mnd på 300,-. Ble i år betalt i januar.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 406 894,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 627 574,- pr. 2024
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
Sameiet er tilknyttet Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Sandakerveien 50, orgnr. 875 702 912

Om sameiet
Sandakerveien 50 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 875702912.
Sameiet Sandakerveien 50 består av 53 boligseksjoner.

- Det er fellesvaskeri i kjeller med vask og tørk til klær.

- Hobbyrom i kjeller til sykkelreparasjon o.l.

Styreleder opplyser om følgende i epost 27.04.26
-Det skal repareres småskader i skorsteinene. Kostnad blir ca. 150 000,-. og betales med oppsparte midler
- Husleiekostnadene ble økt i januar.
-Det er ikke noen skadedyr observert.
-Det finnes parkeringsplasser i bakgård og kan bestilles hos Usbl, Send mail til: parkering @usbl.no En må regne med noen måneder ventetid.

Styrets arbeid det siste året:
- Etter det ble tegnet en ny kontrakt med Telia ble fiberkablene lagt inn i alle leiligheter og det nye systemet installert i juli.
- Det ble gjennomført årskontroll av brannalarmsystemet. Elektrikeren måtte installere 4 nye røykvarslere og teknikeren fra Elotec måtte flere ganger innom for å oppdatere brannpanelet.
- Videre krevde lovverket at de måtte installere en Alarmsender og vi tegnet kontrakt med Alarm 24 som kom med det beste tilbudet. Også det måtte teknikeren legge inn i brannpanelen.
- Piperep AS skiftet ut 6 feieluker som lekket. De nye lukene oppfyller kravene til brannsikkerhet. Før det måte vaktmesteren tømme alle feielukene som var fylt opp med sot som tydeligvis ikke feieren hadde tømt på mange år.
- Det ble installert to nye vedovner i underetasjen og Piperep AS måte flytte to feieluker som ble vanskelig tilgjengelig. Videre måtte det repareres og tømmes to skorstein som var fylt med stein osv.
- Sameiet fikk et tilbud om energikartlegging fra Usbl som måtte vurderes. Men med dette venter de med til det blir mer aktuelt. Enova støtter dette med 77 000,-, men det ville koste sameiet likevel over 70 000,- kroner.
- Det måtte administreres en lekkasje i badet fra seksjon 6 og vi måtte ha Anticmex innom seksjon 10 på grunn av sølvkre. Det var problemer med fuktighet og muggsopp i seksjon 16.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Lånenummer: 12117168148, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.04.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 34
Saldo per 23.04.2026: 2 206 918,-
Andel av saldo: 0,-
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 30.09.2034)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 127 140,-
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 67 872,-

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Denne seksjonen har nedbetalt sin andel fellesgjeld.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 11 418,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på 250 600,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskuddpå 152 693,-

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det betales 300,- pr år for dugnadsbidrag til sameiet. Dersom man deltar på dugnaden vil man få dette beløpet tilbakeført.

Dyrehold
Sameiets vedtekter og husordensregler har ingen begrensninger for dyrehold.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586982

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 855 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling
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.

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 koselige 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 ferdigattest for eiendommen på følgende:
Bruksendring fra Industri til leiligheter, datert 28.03.2001

Oppføring 6 balkonger, datert 16.06.2014

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

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

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

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

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

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:

Sandakerveien 52 - bruksendring til bolig i bygg B og underetasje i bygg C og etablering av garasje
Saksnummer: 202604095
Status: Under behandling
Sandakerveien Holding AS,søker omrammetillatelse for et prosjekt i Sandakerveien 52. Eiendommen består av to bygninger regulert til hensynsone bevaring, Bygg B og C, henholdsvis Hovedbygningen og Vekefabrikken. Tiltaket innebærer å bruksendre fra kontor, bolig og fabrikk til kun bolig i bygg B og underetasje i bygg C, samt å etablere en ny garasje som erstatter volumet til en eksisterende garasje. De eksisterende, bevaringsverdige bygningene vil bevares i den grad det er mulig for bruksendringen.

Bentsebrugata 15 - 19 - Påbygg en etasje med uteoppholdsareal på tak
Saksnummer: 202451896 - nå 2025/08449
Mottatt sak: 15.03.2024
Status: Søknad avslått
Gustav Holding AS (utbygger) ha en evigvarende, eksklusiv og vederlagsfri rett til å bygge på eiendommen gnr 224 bnr 65 i høyden. Utbygger har rett, men ikke plikt, til å bygge på en eller flere etasjer på eksisterende blokker og derved opprette nye seksjoner, tilleggsdeler og fellesarealer i sameiet. Dersom det blir bygget på nye etasjer vil takterrassen flyttes opp. Utbygger søkte om å få lov til å bygge på en etasje, men utbygger fikk avslag på søknaden sin i september 2025. Klagesaken er inne til politisk behandling pr. 09.09.2025. Siste status er at søker har påklaget brudd på saksbehandlingsfrist per 30.06.2025.

Sandakerveien 56 C - Boliger - Detaljregulering
Saksnummer: 202217080
Status: Under behandling
Scandinavian Development AS foreslår å omregulere Sandakerveien 56 fra barnehage til bolig. Det eksisterende bygget, kalt Laboremus, foreslås bevart og ombygget til bolig. De foreslår også et nytt boligbygg på 3 etasjer nord for Laboremus. Totalt tillates 1540 kvm BRA boligbebyggelse. Plan- og bygningsetaten anbefaler omregulering av Laboremus til bolig, men anbefaler ikke det nye bygget på grunn av konsekvensene bygget har for bokvalitetene, naturmiljøet og kulturmiljøet.

Hegermanns gate 6 B - Bruksendring og innlemming av boder på loft - Tiltak i bærekonstruksjon
Saksnummer: 202110499

Pågående plansaker:

Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk
Saksnummer: 202315257
Bymiljøetaten foreslår å omregulere det cirka 1,2 km lange gateløpet Vogts gate-Toftes gate med hovedhensikt å bedre fremkommelighet for trikk. I tillegg skal tiltaket bedre forholdene for gående, overvannshåndtering og byliv. Strekningen planforslaget gjelder for er fra Vogts gate ved Åsengata/Sandakerveien på Torshov til Toftes gate ved Birkelunden/Schleppegrells gate på Grünerløkka. I Vogts gate og Toftes gate er en tung kollektivtrasé for tre trikkelinjer, og en viktig gangtrasé mellom Torshov og Grünerløkka.

Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Detaljeregulering
Saksnummer: 202212601
Bymiljøetaten ønsker å omregulere Grefsenveien på strekningen Åsengata - Disen holdeplass inkludert Storokrysset samt Hans Nielsen Hauges gate mellom Sandakerveien og Hans Nielsen Hauges plass. Det skal tilrettelegges for eget sykkelanlegg på strekningene.

Planarbeidet vil deles i 3 ulike delstrekninger med hvert sitt plannummer:
- 202205180: Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen - gateoppgradering
- 202212601: Grefsenveien fra Åsengata til Grefsenveien 48 - gateoppgradering
- 202214970: Hans Nielsen Hauges gate - gateoppgradering

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

301/224/337/24:
07.07.1947 - Dokumentnr: 404135 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Sandakervn 48
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:337
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1956 - Dokumentnr: 400088 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:337
Gjelder denne registerenheten med flere

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:337
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1983 - Dokumentnr: 510504 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/3513
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 44 SEKSJONER

07.07.1947 - Dokumentnr: 404135 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Sandakervn 48
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:337
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1956 - Dokumentnr: 400088 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:337
Gjelder denne registerenheten med flere

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:337
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1983 - Dokumentnr: 510504 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 24

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/3513
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 44 SEKSJONER

301/224/338:
07.07.1947 - Dokumentnr: 404135 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Sandakervn 48
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:337
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1956 - Dokumentnr: 400088 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:337
Gjelder denne registerenheten med flere

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:337
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1983 - Dokumentnr: 510504 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/3513
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 44 SEKSJONER

07.07.1947 - Dokumentnr: 404135 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Sandakervn 48
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:337
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1956 - Dokumentnr: 400088 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:337
Gjelder denne registerenheten med flere

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:337
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1983 - Dokumentnr: 510504 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/3513
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 44 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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-

Samlet skal selger betale kr. 136 775,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. mai 2026

Megler
Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45251612

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

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

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

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

Sandakerveien 50C

Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 212 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.)	276 elever, 21 klasser	6 min 🚶 0.4 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ...	281 elever, 17 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	413 elever, 20 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	5 min 🚶 0.5 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	570 elever, 36 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Nydalen videregående skole	960 elever	24 min 🚶 1.9 km

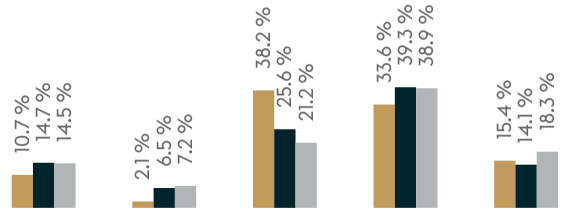
Offentlig transport

Torshov i Hegermanns gate	Linje FB1, 20	3 min 🚶 0.3 km
Torshov i Vogts gate	Linje 11, 12, 18	4 min 🚶 0.3 km
Sinsen	Linje 4, 5	16 min 🚶 1.3 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	18 min 🚶 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 🚗 3.4 km

Barnehager

Myrens Doremi barnehage (1-5 å...	68 barn	5 min 🚶 0.4 km
Den Tysk-Norske Barnehagen i O...	99 barn	5 min 🚶 0.4 km
Thor Olsens barnehage 1 (1-5 å...	43 barn	7 min 🚶 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	10 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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SANDAKERVEIEN 50 C, 0477 OSLO

Gnr: 224 Bnr: 337 Seksjon: 24
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	16/04/2026
Utskriftsdato:	20/04/2026
Oppdragsnummer:	99303
Referansenr:	

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje med to balkonger.

Standard

Leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2024:
– Diverse elektrisk arbeider.
– Lagt varme i alle gulvoverflater.
– Lagt nye overflater innvendig gulv.
– Nytt fast inventar i bad.
– Flyttet dusj i bad.
– Flyttet varmtvannsbereder i kjøkken.
– Demontert opplegg for vaskemaskin i bad.
– Forlenget benkeskap i kjøkken
– Ny benkeplate og kum i kjøkken.
– Lagt fliser over benkeskap.
– Nye dører og listverk.
– Nye lyskinner.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1949, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 3. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 3. etasje)
- Etasjeskiller
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Alexander Lorentzen & Mats Gultvedt
Takstmenn:	Matias Løberg
Befaring/tilstede:	Befaring med utlånt nøkkel, Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 224 Bnr: 337 Seksjon: 24
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	855.1 m²
Eierbrøk seksjon:	66 / 3513
Hjemmelshaver:	Alexander Lorentzen & Mats Gultvedt
Adresse:	Sandakerveien 50 C, 0477 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	20/04/2026		Opplysninger gitt av eier over telefon.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	15/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
3. etasje	53	0	0	7
Sum bolig:	53	5	0	7
Sum BRA:	58			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		To eksterne boder	
3. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er fremvist dokumentasjon på rørleggerarbeid i kjøkken datert 27.02.2024.
- Arbeid utført av Larmerud Rørservice AS.

Det er fremvist dokumentasjon på elektrikerarbeid. Se punkt elektrisk anlegg for beskrivelse.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2017

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 340 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2013
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2017.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue, kjøkken, entre og soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 18 mm i kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i metallkonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 4 m².
Dekke i betong og rekkverk i metall.
Rekkverkshøyden er målt til 110 cm

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 3 m².
Tremmer på dekke og rekkverk i metall.
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm..

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter der høydeforskjellen er over 0,5 meter, og 1,2 meter der høydeforskjellen er over 10 meter. Rekkverkshøyden i boligen samsvarer imidlertid med forskriftene som gjaldt på tidspunktet bygningen ble oppført. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden til dagens forskriftskrav. TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. TG 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2024, montert i benkeskap på kjøkken. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i himling i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i himling i bad. Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i bad.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i balkongdør i soverom og stue. Friskluftsventil på yttervegg i kjøkken. Kullfilterventilator i kjøkken. Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, ikke tilfredstillende.
Tilstandsvurdering:	Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Nevnte forhold medfører redusert luftsirkulasjon i leiligheten og er derfor gitt TG 2. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Backsplach på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum. Kullfilterventilator. Stekeovn, keramisk topp, vinskap, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Opplegg for vaskemaskin. Automatisk vannstopper ved vaskemaskin og komfyrvakt er montert.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med laminat. Fliser i entre.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom under enkelte fliser i gang. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,73 m målt i stue.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe med speilfronter i soverom.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles trappeoppgang.
Varmekabler/ folie i alle gulv.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 08.05.2025, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Samsvarserklæring signert og datert 16.03.2024 er fremvist for følgende arbeider:
- Trukket om fra u/jordet til jordet stikkontakter i stue, gang, kjøkken, soverom.
- Lagt varmefolie i stue, kjøkken og soverom.
- Bytting av alle stikkontkater fra u/jordet til jordet.
- Trukket om ny tilførsel til kjøkken og platetopp.
- Montering av termostat i stue, kjøkken, gang, soverom.
- Montering av spotskinne i stue og kjøkken.
- Montering av ledstripe under overskap kjøkken.
- Tilkobling av ny varmtvanns bereder i underskap kjøkken.
- Montert komfyrvakt for platetopp. montert taklampe soverom.
- Montert 2stk stikk med 3 uttak under overskap på hver sin side kjøkken.
- Montert taklampe gang. montert separat bryter foran varmtvannsbereder kjøkken

---

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2009.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Hjelpesluk i plast.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

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
23. apr. 2026

Oppdragsnummer
29-0136/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandakerveien 50C, 0477 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Mats Gultvedt, Alexander Lorentzen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP586982
Forsikret i: IF Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Larmerud Rørservice AS. Flyttet røropplegg fra dusj fra en vegg til en annen. Erstattet noen skadde fliser. Stengt av røropplegg for vaskemaskin. Mars 2024.

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

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

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

Nei

---

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: Alexander Lorentzen. Beskrivelse Trukket om fra u/jordet til jordet stikkontakter i stue, gang, kjøkken, soverom. Lagt varmefolie i stue, kjøkken og soverom. bytting av alle stikkontkater fra u/jordet til jordet. trukket om ny tilførsel til kjøkken og platetopp. montering av termostat i stue, kjøkken, gang, soverom. montering av spotskinne i stue og kjøkken. montering av ledstripe under overskap kjøkken. tilkobling av ny varmtvanns bereder i underskap kjøkken. montert komfyrvakt for platetopp. montert taklampe soverom. montert 2stk stikk med 3 uttak under overskap på hver sin side kjøkken. montert taklampe gang. montert separat bryter foran varmtvannsbereder kjøkken. Medeier og faglært elektriker. Mars 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Januar 2025

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

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: Tidligere eier har rapportert om et og annet sølvkre på badet. Har ikke opplevd dette selv i perioden fra februar 2024 til april 2026.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2026

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? tilstandsrapport 2026

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0136/26



Adresse	
Sandakerveien 50C, 0477 OSLO	
Dato for energimerking **15.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281704**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80553463**
Gårdsnummer **224**	Bruksnummer **337**
Seksjonsnummer **24**	Bruksenhetsnummer **H0302**



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 **1949**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **53,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **53,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
188,64 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
188,64 kWh/m²	**10 548 kWh**



Sandakerveien 50C, 0477 OSLO

Detaljering

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



Sandakerveien 50C, 0477 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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.

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 23.04.26 Side 1 av 2

Sameiet Sandakerveien 50		**Vår ref.:**	437/24	**Fødselsdato eier:**	08.07.1995
Sandakerveien 50 C		**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	08.07.2000
0477 OSLO		**Eiere:**	Mats Gultvedt, Alexander Lorentzen		
Organisasjonsnr:	875 702 912	**Seksjonsnr:**	24		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 880**

Felleskostnader:	Avdrag IN-lån		-503
	Renter IN-lån		362
	Avdrag IN-lån		503
	Felleskostnader		2 481
	Renter IN-lån		-362
Tilleggsytelser:	Leietillegg kabel-tv		399
	Dugnadstillegg (forfall hver 12. md.)	(300,00 i Jan. 26)	0

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	3 020 965,84	Klient gj. s. årsoppg.:	2 305 550

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12117168148, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.04.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 34

Saldo per 23.04.2026: 2 206 918

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 30.09.2034)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 127 140

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 67 872

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Manfred Oberbauer
Adresse:	Sandakerveien 50 C
Postnr/-sted:	0477 OSLO
Telefon:	Mob.: 90048039
E-post:	manfredoberbauer@yahoo.no
Webside:	10

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	362
Annen formue:	11 418	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	24	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1947
Gårds/bruksnr:	224/337 - seksjon:24
Bygningstype:	LB

Boligopplysninger:

Sameiet Sandakerveien 50	**Vår ref.:**	437/24	**Fødselsdato eier:**	08.07.1995
Sandakerveien 50 C	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	08.07.2000
0477 OSLO	**Eiere:**	Mats Gultvedt, Alexander Lorentzen		

Organisasjonsnr: 875 702 912

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586982

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.2006	SSBnr:	H0302
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	0		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		

Fasiliteter:

Parkering: Sameiet er medeiere i Sameiet Gårdsplassen der det er mulig å leie parkeringsplass. Parkeringsplass følger ikke leilighet ved salg og kan ikke leies ut eller overlates til andre ved f.eks. bruksoverlating. Venteliste for parkering finnes hos forretningsfører parkering@usbl.no

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden.

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

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nøkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.



INNKALLING 2026

Sameiet Sandakerveien 50

Onsdag 22.04.2026 kl. 18:00

Kjelleren - Sandakerveien 50 A

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Sandakerveien 50

Møtet finner sted onsdag 22.04.2026 kl. 18:00 - Kjelleren - Sandakerveien 50 A

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Sandakerveien 50 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Stemmegivning reguleres av eierseksjonsloven § 52. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven § 46.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker: Ingen

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 70.000,- godkjennes

5. Andre saker: Ingen

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder - Manfred Oberbauer
Styremedlem - Radoslaw Talacha
Styremedlem - Kristin Skagen
Varamedlem - Knut Chr Furuheim Bryn

6.1 Valg av styreleder

Manfred stiller til valg for to år til

6.2 Valg av medlemmer til styret

Kristin stiller til valg for to år til

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Christian stiller til valg for to år til

6.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**477 628**	**613 401**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	250 600	119 620
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-135 047	-257 038
Endringer i andre langsiktige poster	-37 664	1 646
B. Endring arbeidskapital	**77 889**	**-135 772**
C. Arbeidskapital	**555 517**	**477 628**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	719 842	820 797
Kortsiktiggjeld	-164 325	-343 168
C Arbeidskapital	**555 517**	**477 628**

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

Resultatregnskap 2025 Sameiet Sandakerveien 50

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 013 927	1 960 207	2 022 727	2 165 771
Sum leieinntekt		**2 013 927**	**1 960 207**	**2 022 727**	**2 165 771**
Andre inntekter					
Andel av driftsinntekt i sameie	2	33 676	0	0	0
Diverse inntekt	3	9 232	0	0	0
Sum annen inntekt		**42 908**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 056 836**	**1 960 207**	**2 022 727**	**2 165 771**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	152 218	144 270	149 600	159 407
Styrehonorar	4	70 000	65 000	70 000	70 000
Driftskostnad					
Energikostnad		30 657	30 789	45 000	40 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	122 058	102 972	106 700	132 000
Kommunale avgifter/renovasjon		446 348	409 084	464 220	500 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	21 165	20 550	14 550	25 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	10 081	10 183	15 000	9 000
Reparasjon og vedlikehold	8	126 400	261 196	108 100	234 000
Revisjonshonorar		7 361	6 685	7 200	8 000
Forretningsførerhonorar		111 506	107 320	111 500	117 000
Andre honorar	9	26 425	32 456	20 700	25 000
Kontorkostnad		0	0	500	0
TV/bredbånd		266 873	322 960	258 552	262 000
Forsikringer		253 747	233 044	253 800	264 000
Andre kostnader	10	5 943	5 485	6 500	9 000
Sum kostnad		**1 650 781**	**1 751 994**	**1 631 922**	**1 854 407**
Driftsresultat før IN		**406 055**	**208 213**	**390 805**	**311 364**
Nedskrivning av IN innbetalinger fra eier		0	83 912	0	0
Driftsresultat etter IN		**406 055**	**292 125**	**390 805**	**311 364**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		14 656	19 030	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	3 987	3 710	0	0
Rentekostnad		174 098	195 245	177 972	158 671
Netto finansposter		**155 455**	**172 505**	**177 972**	**158 671**
Årsresultat		**250 600**	**119 620**	**212 833**	**152 693**
Overført sameiekapital		250 600	119 620	0	0
SUM OVERFØRINGER		**250 600**	**119 620**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Sandakerveien 50

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andeler anleggsmiddel i sameie	2	139 954	102 290
Sum anleggsmidler		**139 954**	**102 290**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		2 637	14 219
Andre kortsiktige fordringer		3 068	2 925
Forskuddsbetalte kostnader		373 562	317 203
Innestående konsernkonto og bank		340 575	486 450
Sum omløpsmidler		**719 842**	**820 797**
SUM EIENDELER		**859 796**	**923 086**

Balanse 2025 Sameiet Sandakerveien 50

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		50 000	50 000
Annen egenkapital		-1 708 011	-1 958 611
Sum opptjent egenkapital		**-1 658 011**	**-1 908 611**
Sum egenkapital	**11**	**-1 658 011**	**-1 908 611**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	2 353 482	2 488 529
Sum langsiktig gjeld		**2 353 482**	**2 488 529**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		11 008	2 580
Leverandørgjeld		84 695	313 966
Skyldig off. myndigheter		12 011	11 002
Påløpne renter		41 268	999
Annen kortsiktig gjeld		15 343	14 621
Sum kortsiktig gjeld		**164 325**	**343 168**
Sum gjeld		**2 517 807**	**2 831 697**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**859 796**	**923 086**

Sted:_____ Dato:_____

Manfred Oberbauer	Kristin Skagen	Radoslaw Talacha
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Sameiet består av 53 enheter. Eiendommer er oppført på g.nr 224, b.nr 337 i 0301 Oslo kommune.
Sameiet er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP586982.

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3995.
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 393 272	1 326 912
3619 Dugnadstillegg	9 600	10 650
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	253 764	253 764
3650 Innkrevde felleskostn. renter	174 420	195 317
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	182 871	173 064
3690 Andre leieinntekter	0	500
Sum	**2 013 927**	**1 960 207**

Note 2 - Andeler i driftssameie

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

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	9 232	0
Sum	**9 232**	**0**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	105 720	102 125
5120 Timelønn fra lønnssystemet	3 500	0
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	0	1 500
5150 Påløpne feriepenger	15 538	14 784
5400 Arbeidsgiveravgift	25 270	23 776
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	2 191	2 085
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	70 000	65 000
Sum	**222 218**	**209 270**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,22%

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6340 Heisalarm	2 588	0
6341 Brannalarm	14 056	0
6361 Fast renhold	95 731	90 348
6362 Skadedyrutryddelse	2 000	0
6392 Containerleie/tømming	4 376	3 428
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 307	3 840
6398 Felleskostnader	0	5 356
Sum	**122 058**	**102 972**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar vedlikehold	20 550	20 550
6490 Andre leiekostnader	615	0
Sum	**21 165**	**20 550**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	9 381	546
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	700	7 554
6552 Driftsmateriell	0	2 083
Sum	**10 081**	**10 183**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	0	6 335
6603 Vedlikehold elektro	20 853	238 986
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	36 297	2 125
6641 Malerarbeider	0	13 750
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	54 250	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	15 000	0
Sum	**126 400**	**261 196**

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

Note 9 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	26 425	22 437
6750 Vakthold	0	10 019
Sum	**26 425**	**32 456**

Konto 6714 gjelder faktura for IN avtale og tilleggskontrakt for lønn/styregodtjørelse.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	2 640	1 958
7770 Betalingskostnader	1 243	1 134
7773 Omkostninger innkreving	2 651	2 407
7790 Andre kostnader	0	-292
7792 Øredifferanse	-16	-3
7795 Husleietap	-574	280
Sum	**5 943**	**5 485**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	50 000	0	50 000
Årets resultat	-1 958 611	250 600	-1 708 011
Sum opptjent egenkapital	**-1 908 611**	**250 600**	**-1 658 011**
Sum egenkapital	**-1 908 611**	**250 600**	**-1 658 011**

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Baderomsfinansiering
Lånenummer:	**12117168148**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2009
Rentesats:	6.85 %
Beregnet innfridd:	30.09.2034
Opprinnelig lånebeløp:	7 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 488 529
Avdrag i perioden:	135 047
Lånesaldo 31.12:	**2 353 482**
Saldo 5 år frem i tid:	1 156 743

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12117168148	1	79 444	79 444
	1	78 723	78 723
	3	72 956	218 868
	3	72 579	217 737
	7	72 235	505 645
	2	70 794	141 588
	4	66 469	265 876
	4	64 306	257 224
	5	63 951	319 755
	1	51 577	51 577
	1	25 597	25 597
	1	25 231	25 231
	1	22 713	22 713
	1	21 970	21 970
	1	21 626	21 626
	1	20 184	20 184
	1	19 830	19 830
	1	18 388	18 388
	1	16 225	16 225
	1	12 976	12 976
	1	12 305	12 305

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 12117168148 har første avdrag 01.01.2026 med kr 47 932	1	79 444	539
	1	78 723	534
	3	72 956	495
	3	72 579	493
	7	72 235	490
	2	70 794	481
	4	66 469	451
	4	64 306	437
	5	63 951	434
	1	51 577	350

Langsiktig gjeld

1	25 597	174
1	25 231	171
1	22 713	154
1	21 970	149
1	21 626	147
1	20 184	137
1	19 830	135
1	18 388	125
1	16 225	110
1	12 976	88
1	12 305	84

Lånene er usikrede lån.

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3995.
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sandakerveien 50.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sandakerveien 50

Styreleder	Manfred Oberbauer (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Kristin Skagen (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Radoslaw Talacha (sign.)	16.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Sandakerveien 50

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sandakerveien 50 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: K9R4M-AH24F-549N1-OIGMM-VDQAO-SZ408

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: K9R4M-AH24F-549N1-OIGMM-VDQAO-SZ408

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-19 14:26:20 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: K9R4M-AH24F-549N1-OIGMM-VDQAO-SZ408

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

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

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

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

Årsmelding 2025 - Sameiet Sandakerveien 50

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Manfred Oberbauer
Styremedlem, Radoslaw Talacha
Styremedlem, Kristin Skagen
Varamedlem, Knut Chr Furuheim Bryn

Styret i Sameiet Sandakerveien 50 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Sandakerveien 50 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Sandakerveien 50 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 875702912

Sameiet Sandakerveien 50 består av 53 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Sandakerveien 50 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586982. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Sandakerveien 50 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret oppdatere systemet etter behov.

Styrets arbeid

Etter det ble tegnet en ny kontrakt med Telia ble fiberkablene lagt inn i alle leiligheter og det nye systemet installert i Juli.

Det ble gjennomført årskontroll av brannalarmsystemet. Elektrikeren måtte installere 4 nye røykvarslere og teknikeren fra Elotec måtte flere ganger innom for å oppdatere brannpanelen.

Videre krevde lovverket at vi måtte installere en Alarmsender og vi tegnet kontrakt med Alarm 24 som kom med det beste tilbudet. Også det måtte teknikeren legge inn i brqannpanelen.

Piperep AS skiftet ut 6 feielukene som lekket. de nye lukene oppfyller kraven til brannsikkerhet.Før det måte vakmesteren tømme alle feilukene som var fylt opp med sot som tydeligvis ikke feieren hadde tømt på mange år.

Det ble installert to nye vedoven i underetasjen og Piperep AS måte flytte to feieluker som ble vanskelig tilgjengelig. vider måtte det repareres og tømmes to skorstein som var fylle med stein osv.

Det var også noen problemer med ut/innkjøringen til parkeringsplassen på grunn av rehabiliteringer i noen sameier i bakgården som måtte administreres.

Vi fikk et tilbud om energiekartlegging fra Usbl som måtte vurderes. Men med dette venter vi til det blir mer aktuelt. Enova støtter dette med kroner 77 000,- men det ville koste oss likevell over 70 000,- kroner.

Det ble gjennomført 3 brannøvelser.

Det måtte administres en lekkasje i badet fra seksjon 6 og vi måtte ha Antisimex innom seksjon 10 på grunn av sølvkre.

Og det var problemer med fuktighet og muggsopp i seksjon 16.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 22.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

VEDTEKTER

for

Sameiet Sandakerveien 50 Org nr 875 702 912

Vedtatt i sameiermøte 12. mars 1998 i medhold av Lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 med endringer, sist ved lov av 17 juli 1998, i kraft 1. januar 1999.

Endring av vedtektene vedtatt på sameiermøte 14. februar 2002, 14. oktober 2003, 27. mars 2006, 24. mars 2009, 22. mars 2010 og 24.04.2017

1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiet Sandakerveien 50, gnr 224, bnr 337, har forretningskontor i Storgata 49, 0182 Oslo. Sameiet består av 53 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 23.4.2001. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av enhver art.

2 ORGANISERING AV SAMEIET, OG RÅDERETT

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

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

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

3 FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter seksjonenes

bruksareal, dog slik at hver av seksjonene i underetasjene til sitt bruksareal får tillagt en ellevtedel av korridorarealet som grunnlag for sin husleiebrøk.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

Seksjonseier plikter til enhver tid å ha gyldig innboforsikring.

5 VEDLIKEHOLDSFOND

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

6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

7 STYRET

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

8 STYRETS KOMPETANSE

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

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

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

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

9 SAMEIERMØTET

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

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 14 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

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

10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:
1 Konstituering
2 Styrets årsberetning
3 Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, til eventuell godkjenning
4 Valg av styremedlemmer
5 Andre saker som er nevnt i innkallingen

11 MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

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

12 OM SAMEIERMØTET

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

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet med rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

13 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets statsautoriserte eller registrerte revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

14 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

15 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

16 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

17 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

18 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

19 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig, eller ved fullmektig, delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

20 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 med endringer av 17. juli 1998, i kraft 1. januar 1999.

Sameiet Sandakerveien 50

HUSORDENSREGLER

Revidert mars 2006

Støy

NB:! Det er svært lytt i bygningen, både mellom leilighetene og mellom leilighetene og fellesarealene.

1 Etter kl 2300 må man være ekstra påpasselig med å dempe lyd fra for eksempel radio, stereo og tv. Ved besøk i leiligheten må man ta særskilt hensyn.

2 Vaskemaskiner i leilighetene skal ikke brukes etter kl 2300.

3 Høylytt prat og unødvendig støy må ikke forekomme i oppgangene og rett utenfor vinduene om natten, og det må tas hensyn ved parkering rett utenfor vinduene.

Fellesarealene

4 Det skal ikke settes møbler, sykler e.a. i trappeoppganger og andre fellesrom. Sykler settes i sykkelrom. Møbler e.a. som skal kastes, settes i eget søppelrom i kjelleren.

5 Enhver eier eller leietaker har ansvar for å holde det ryddig og rent på fellesarealene og grøntarealene.

Balkonger

6 Balkongene skal ikke benyttes som lagringsplass – bruk kjellerbodene.

Vinduer og entredører

7 Om et vindu knuses eller sprekker, skal det straks skiftes for eierens regning.

8 Beboerne skal sørge for at det ser ordentlig ut ved sin leilighet, både ved dører og vinduer.

Søppel

9 Alt søppel skal pakkes inn og kastes i søppelkassene. Ingenting må settes utenfor kassene. I papircontainerne skal det bare kastes papir og papp, som presses godt sammen.

10 Større gjenstander som skal kastes, kan settes i søppelrommene i kjelleren (nr 20 og 74) i påvente av den årlige dugnaden. Det må ikke settes brannfarlig væske eller annet farlig materiale i søppelrommene.

Vaskerom

11 Bruk av vaskemaskin skal ikke forekomme på søn- og helligdager. De tillatte tidene for vasking må overholdes.

12 Når vasketiden er over, må tøyet fjernes umiddelbart. Reservasjonsbrikken skal fjernes etter hver vasketid og settes i nøytral stilling.

13 Vaskerommet skal rengjøres etter bruk og vannsøl tørkes opp. Lofilteret på tørketrommelen skal renses etter hver bruk.

Navneskilt

14 Navneskilt skal plasseres inne i navnelommene på ringetablået, ikke klistres utenpå. Navneskilt både på ringetablå og postkasser skal se ordentlige ut og være lett leselige.

15 Entredører skal være merket med navn.

Rennende vann

16 Utette vannkraner og toaletter skal repareres umiddelbart for eiers regning.

Antenner

17 Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner og lignende uten styrets samtykke.

Inngangsdører

18 Inngangsdører og andre fellesdører skal til enhver tid holdes lukket og låst.

19 Nøkler bestilles hos forretningsfører. Feil ved dørene meldes umiddelbart til styret eller vaktmester.

P-plasser

20 Det er ikke tillatt å parkere i indre gård hvis man ikke har fått tildelt oppmerket betalingsplass. Plass tildeles av forretningsfører.

HMS og Brannsikkerhet

21 Samtlige seksjonseiere/beboere forplikter seg til å sette seg inn i til enhver tid gjeldende brannrutiner. Videre oppfordrer Styret på det sterkeste at samtlige stiller på branninfomøtene og brannøvelsene som avholdes to ganger i året.

NB!

Eier/leieboer er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller av mangel på aktsomhet. Det gjelder også for skader forvoldt av eiers/leieboers husstand, gjester eller andre som er gitt adgang til arealene.

For bestilling av nøkler og p-plass:

Usbl
Arbeidersamfunnets plass 1
Tlf; 08725

Postadresse:
Postboks 8944, Youngstorget
0028 Oslo
usbl@usbl.no

For spørsmål om innbetaling av felleskostnader:
Kontakt kundeservice på tlf. 08725

A N M E L D E L S E .

25 bl. tegninger

N.D. ~~1050/39~~

BYGNINGSSJEFEN 12/5/45. OSLO

Duplikat sendt brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

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

Innlevert 20. juni 1939 Attestert

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

Oslo den 21. juni 1939

E. Sundbom

Oppmålingsvesenet Mott 22. JUN. 1939

Reg. chefen jr. nr. Mott 22. JUN. 1939

Sandakerveien 50 blokk A.B.C

Bygningssjefens eksp. av 21/6-39

Sendes hr. reguleringssjefen.

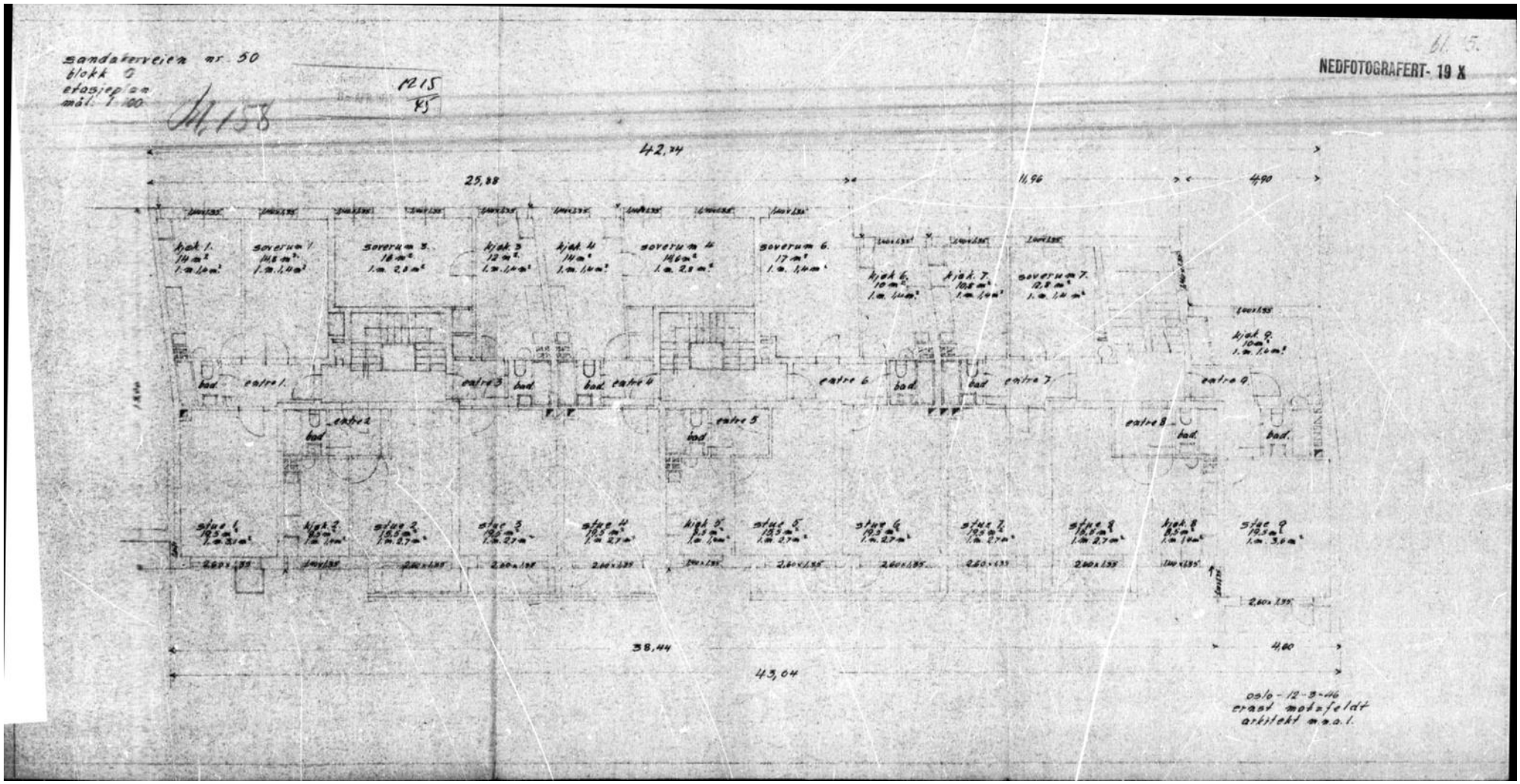
Grensene for nr. 50 Sandakerveien er inntegnet med grönt på blad 1.

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

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

Oslo oppmålingsvesen 23 juni 1939.

Nilsen


Sandaaveien nr. 50
blokk D
etasjeplan
mål. 1:100
M 158
1215
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
42,74
25,88
11,96
4,90
38,44
43,64
4,60
oslo - 12-3-46
etasjeplan
arkitekt m.a.a.l.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

GREP arkitektkontor Siv.ark. Henning Nielsen
Smedgata 32
0651 OSLO

Dato: 16.06.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201301165-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mohammud Hussein Aden | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 50	Eiendom:	224/337/0/0
Tiltakshaver:	SE Sandakerveien 50	Adresse:	Sandakerveien 50 A, 0477 OSLO
Søker:	GREP arkitektkontor Siv.ark. Henning Nielsen	Adresse:	Smedgata 32, 0651 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - SANDAKERVEIEN 50

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 11.02.2014.

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

Godkjenning

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-1	23.12.2012	1/6
Plan 2. etasje	A110	28.01.2013	3/2
Plan 4. etasje	A112	28.01.2013	3/4
Plan 5. etasje	A113	28.01.2013	3/5
Plan 3. etasje	A 111	23.03.2014	7/3
Fasade mot gårdsrom	A 121	23.03.2014	7/4

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.06.2014 av:

Mohammud Hussein Aden - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

For orientering om klageadgang, se http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

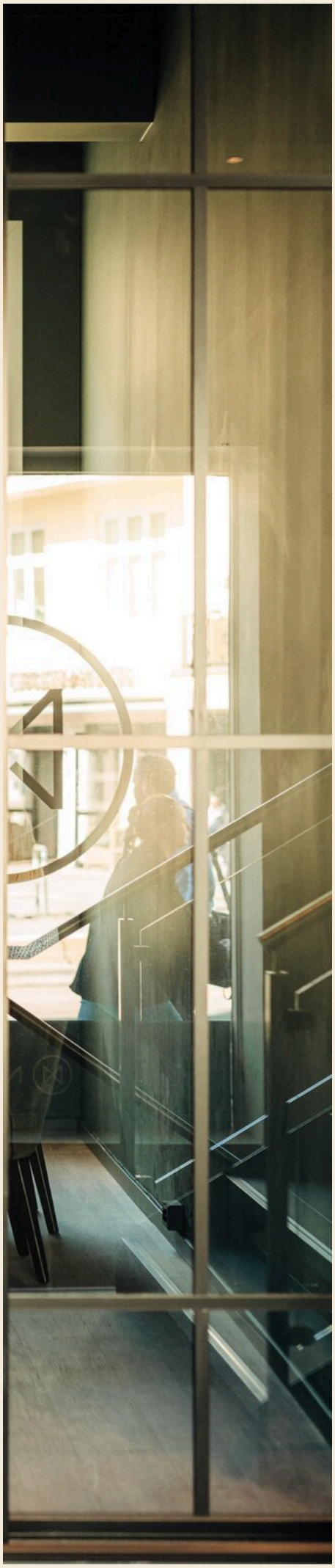
Kopi til:
SE Sandakerveien 50, Sandakerveien 50 A, 0477 OSLO, yngvearner@gmail.com

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: 29-0136/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sandakerveien 50C 0477 OSLO
Matrikkel: Gnr 224, bnr 337, snr 24 / Gnr 224, bnr 338 (ideell andel 1/200) 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:

Lilliann Tronshaug

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
l.tronshaug@nordvikbolig.no
452 51 612