NORDVIK

Håvalds vei 10A

1 soverom | 49 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Håvalds vei 10A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
24	Om boligen
36	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.02.2026

Nøkkelinformasjon



Pen og lys 2-roms toppleilighet m/solrik sydvestvendt balkong.
Flott utsikt over nærområdet. P-leie. Skjermet og sentral

Prisantydning	**4 200 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**4 485 515,-**
Fellesgjeld	**284 135,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 815,-**
BRA-i	**49 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1962**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Pen, innbydende 2-roms toppleilighet med solrik, sydvestvendt balkong og flott utsyn. Boligen oppleves velholdt med god planløsning og store vindusflater som slipper inn rikelig med lys. Her bor man skjermet til på toppen uten direkte innsyn.

Legg merke til:

- Flott utsikt over nærområdet
- Separat kjøkken, mulighet for 3-roms
- Pent bad fra 2016 med opplegg for vaskemaskin
- 7 kvm sydvestvendt balkong med sol til den går ned om sommeren
- Brattlikollen T-bane rett ved -bane til sentrum på ca. 16 min
- Parkeringsplass-leie etter venteliste
- Lave kjøpsomkostninger
- 2 boder

Nærhet til marka og fritidsområder, samtidig som det oppleves urbant og sentrumsnært. Ekebergparken like ved og det er kort vei til bl.a. Østensjøvann og Nøklevann. Kort avstand til dagligvare og offentlig transport.

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm

Tyder



Alternativ lanløsning

4. Etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm

Tyder








HE WILL ONLY
EAT SQUID INK
PASTA




IF YOU DON'T LIKE TOMATOES


HE WILL ONLY
EAT SQUID INK
PASTA


HE WILL ONLY
EAT SQUID INK
PASTA










A+++
6kg












LOCKDOWN









Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0018/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Håvalds vei 10A, 1185 OSLO
Gnr 160, bnr 711 i Oslo kommune
Andelsnr 52 i Sandstuveien Borettslag, org.nr. 953700999

Selgere
André Brandt
Johanna Solheim-Nilsen

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)
284 135,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 484 135,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 485 515,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 495 015,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1962

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 51 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue og soverom
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Disponibel kjellerbod. I tillegg disponibel loftsbod med ca. 8 kvm gulvareal
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 8 m².

Innhold
Entré, bad, kjøkken, soverom og stue med utgang til 7 kvm balkong.

Leiligheten disponerer to boder. En kjellerbod på ca 2 kvm og en loftsbod med skråtak, ca. 8 kvm gulvareal.

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 8 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal,

men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Standard:
Leilighet med normal standard.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2007. TG: 1.

Ytterdører:
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2007.
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
TG: 1.

Innvendige dører:
Glatte- og profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken og soverom.
Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Balkong:
Balkong i metallkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 7 m^2. Rekkverkshøyden er målt til 107 cm. Rekkverk i metall med glassfelt.
Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. Balkongen var dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon. Det kan derfor være skader, som ikke blir oppdaget under befaringen. TG: 1.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast- og støpejern.
Ledningsnett for vann i eldre kobberrør og i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke i sisternekasse i bad.
Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. En stoppekran er utenfor rekkevidde. Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.
I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.

Ventilasjon:
Friskluftsventil på yttervegg i oppholdsrom.
Ventilator med avtrekk til oppdriftskanal.
Oppdriftsventilasjon med ventil i bad
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår.
Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.
Det er normalt sett ikke tillatt å føre avtrekk fra ventilator til oppdriftskanal da dette skaper et overtrykk og forurensning i kanalen.
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. Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Frittstående hvitevarer. Kjøkkeninnredning fra 2016.
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:
Gulv:
Innvendige gulv er belagt med tostavs parkett.
Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

Vegger:
Pusset og malte overflater. TG: 1.

Himling:
Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,50 m målt i stue. TG: 1.

Elektrisk anlegg:
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 åpent. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.
Samsvarserklæring signert og datert 11.09.2025 er fremvist.
Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent, oppgradert med diverse stikkontakter, deksler og sikringsskap i 2025.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Bad:
Badet er i følge eier pusset opp i 2016. Sjekkliste for rørlegger og membranlegger er fremvist.

Våtromsgulv – Bad:
Fliser på betong. Hjelpesluk og hovedsluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering: Noe oppsprekking av flisfuge rundt slukrist. TG: 1.

Våtromsvegger – Bad:
Flislagte overflater. TG: 1.

Overflater på innvendig himling – Bad:
Sparklet og malte plater. TG: 1.

Fast inventar, generelt – Bad:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter.
Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling. TG: 2.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin. TG: 1.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2.

Hulltaking – Bad:
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. TG: IU

Dokumentasjon:
Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det er mulighet for å søke om parkeringsplass og garasje. Når garasjeplass eller parkeringsplass blir ledig, tildeles den etter ansiennitet på ventelister der andelseiere har fortrinnsrett. Selger opplevde selv å få tildelt plass raskt.

Andelseierne kan leie kun én garasjeplass / biloppstillingsplass om gangen. Hvis det er ledige plasser, er det mulig å leie flere når det ikke er etterspørsel. Når noen ønsker plass, må den som har flere, frivillig si opp inngått avtale. Hvis biloppstillingsplass eller garasje ikke nyttes til parkering av bil, må leietager si opp avtalen. Styret kan si opp en slike avtaler med én måneds varsel. Ifølge husordenregler.

Ellers parkering i gate etter gjeldende regler.

Modernisering og påkostninger
2025: Oppgradert elektrisk anlegg. (Nye stikk, jording, endring i sikringsskap, nye kjøkkenarmatur).
2016: Pusset opp bad og montert ny kjøkkeninnredning.

Sammendrag selgers egenerklæring
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: Tidligere eier har pusset opp bad. Usikker på entreprenør. Noe arbeid gjort av Megaflis.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Usikker.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se ovennevnte kommentar

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinduer og fasade er pusset opp i regi av borettslaget.

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: Ekeberg elektro. Arbeid utført i september 2025. Vi fikk nye stikk i alle rom, etter dagens standard. Nye kjøkkenlys/armatur under benkeskap. De tok en visuell kontroll på sikringsskapet, og gjorde noen endringer der. I tillegg ble

det ført jording i rom.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? I september 2025 av Ekeberg Elektro (samtidig som ovennevnte arbeid ble utført).

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

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Håvard Müller-Sørenssen

Byggemåte
Toroms andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller. Leiligheten ligger i 4. etasje med balkong.

Bygningen er oppført i 1962, 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. For tilstandsgrader, se punktet "standard" eller vedlagte tilstandstapport.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med fasadeplater.
- Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

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

Dette i følge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Oppvaskmaskin, vaskemaskin, kombiskap og stekeovn medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord
- Lampe ved sofa
- TV

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

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

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

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk
Selgers strømforbruk:
310,5 kWh per mnd.
Gjennomsnittlig ca. kr. 600 per mnd.

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 3 815,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, TV, betjening andel fellesgjeld, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, normal drift og vedlikehold, m.m.

Felleskostnader drift kr. 1 976,-
Avdrag felleslån kr. 539,-
Renter felleslån kr. 1 300,-
Tilsammen p.t. per md. kr. 3 815,-

Selger leier i dag parkeringsplass for kr 140,- per mnd som belastes ekstra via felleskostnader. Dersom ny eier ønsker plass må dette søkes om i styret, plasser tildeles etter ansiennitet.

Felleskostnader drift økte med 5% 01.01.2026. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 3 815,- per md

Innboforsikring kommer i tillegg (pris er avhengig av avtale).

For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 066 191,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 264 763,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Styret inngikk en ny avtale med Telenor i 2024. Alle beboere har fått et modem og dekoder. Disse skal følge leiligheten. Andelseier kan selv bestemme om de vil ha lineær tv eller legge hele abonnementet
på data hastighet.

Borettslaget

Om borettslaget
Sandstuveien Borettslag består av 68 boliger fordelt på to blokker, i tillegg har borettslaget et garasjeanlegg. Det er ingen næringslokaler i borettslaget, 1 boenhet eies av Oslo kom. Borettslagets organisasjonsnummer er 953 700 999.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

Snømåking og strøing utføres av Vaktmesterkompaniet. Plenklipping utføres av styret/automatisk plenklipper. Trappevask utføres av OK Renhold.
Det er fellesvaskeri i borettslaget. Ved ønske om å bruke vaskeriet betales det kr. 350,. per md.

På årsmøte 2025 kom det inn forslag om å rehabilitere pipeløp og oppheve fyringsforbudet. Styret anbefaler ikke dette på nåværende tidspunkt på bakgrunn av lån allerede tatt opp 2018. Forslaget har vært oppe som sak på GF 4 av de siste 5 år. Foslaget falt, men styret innhenter likevel tilbud for å sjekke pris.

Utdrag fra styrets arbeid den siste tiden:
- Avholdt dugnader.
- Jobbet med å innhente tilbud på lån og forsikring samt forsøkt å spare kostnader. Det har også vært en del utfordringer med vedlikehold av bygningsmasse.
- Jobbet med bedre rutiner for fellesvaskeri. Vaskeriet er avgiftsbelagt med kr. 300,- pr. mnd. dette for å dekke inn faktiske og fremtidige kostnader. Styret ønsker på sikt få byttet ut maskinene med nye slik at man kan få satt inn et betalingssystem med kort/app. Styret byttet 1 tørketrommel og 1 vaskemaskin i 2025.
- Styret ser på en løsning for nedgravde søppelsjakter. Dagens søppelløsning oppleves ikke bra nok. Ifølge styreleder vil det forhåpentligvis utføres en ny søppelløsning i løpet av sommeren 2026. Det ligger an til å ta opp et felles lån i forbindelse med prosjektet. Veldig grovt regnet vil prosjektet trolig koste mellom 1-2millioner, fordelt på 68 enheter og som planlegges betjent via felleskostnader. Det jobbes med priser og det er for tidlig å si hvor mye felleskostnader vil øke for hver enkelt. Ifølge styreleder per 11.02.2026.
Eksempelvis: For å belyse en ca fordeling av lånebeløpet per beboer med utgangspunkt i prosjektkostnad på ca 1,5millioner vil lånebeløpet per enhet være på ca 22 000,-. Dette er kun et grovt regnet estimat og kan avvike fra endelig kostnad.

I følge vedlagte årsberetning 2025.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med eierskiftemelding til forretningsfører. Usbl sørger for melding til styret/styregodkjenning av ny eier. Det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 284 135,-pr. 26.01.2026

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Spesifikasjon av borettslagets felles lån i Handelsbanken:
Lånenummer: 83987177902
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.01.2026: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 90
Saldo per 26.01.2026: kr. 23 515 040,-
Andel av saldo: kr. 284 135,-
Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 30.06.2048)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 2 647,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste et overskudd på kr. 422 106,-. I 2025 ble det budsjettert med et overskudd på kr. 480 334,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det gjennomføres 2 dugnader i borettslaget per år, vår og høst.

Grilling på balkonger og verandaer er ikke tillatt. Unntaket er elektrisk grill.

Vifter, ventilatorer og liknende skal ikke tilkobles ventiler på kjøkken eller bad. På kjøkkenet skal kullfiltervifte benyttes og monteres uten tilkobling til ventiler.

Det er tillatt for beboere med "grønne fingre" å plante og stelle bedene.

Se husordensregler og vedtekter pkt. 4 for vedlikeholdsplikter.

Dyrehold
Dyr må ikke holdes i leilighetene uten styrets samtykke. Utekatter og hundehold er ikke tillatt. Etter søknad kan styret gi dispensasjon i særlige tilfeller, for eksempel førerhund. Ifølge husordensregler.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP2794095

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 889 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er festet. Bortfester er Oslo Kommune.

Festetiden er 90 år regnet fra 01.09.1961. Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 83 778,- per år.

Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 10 år.

Bortfester har ikke forkjøpsrett. Ny eier skal ikke godkjennes av bortfester.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven, kontakt megler ved spørsmål.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Skjermet og rolig beliggenhet på Brattlikollen i fine og attraktive omgivelser rett ved Ekebergparken. Håvalds vei 10A har nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Rema 1000 som er ca 400 meter gange fra boligen. Ca. 3 minutters kjøretur unna finner man populære Jacobs på Holtet. På Holtet finner man også bakeri, lege- og treningssenter, apotek, tannlege, frisør, jernvare, blomsterhandel, kafé mm. Ønsker du ytterligere

servicetilbud, ligger både Sæter og Lambertseter senter en kort kjøretur unna på ca 5-7 minutter.

God offentlig kommunikasjon til sentrum i kort gangavstand fra boligen. Nærmeste stopp for T-bane er Brattlikollen T, ca. 350 meter fra boligen. I tillegg har man buss fra Sandstuveien til sentrum.

Området grenser til Ekebergsletta og Brannfjell friarealer med fine turmuligheter året rundt. Pent opparbeidede turveier gjennom Skulpturparken til Ekeberg restaurant, Karlsborg spiseforretning og ned til Gamlebyen. Flere gode aktivitetstilbud i nærmiljøet. For koselige søndagsturer anbefales Østensjøvannet som er et meget populært og naturskjønt turområde. Østmarka byr på et mylder av turløyper og gir god rekreasjon, sommer som vinter. Det er også kort vei til herlige badeplasser som Hvervenbukta og Ingierstrand.

Bebyggelse
Området består i hovedsak av leiligheter, eneboliger, rekkehus og tomannsboliger.

Skoler og barnehager
Sokner til Karlsrud skole (1.–10. trinn) i bydel Nordstrand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 21.12.1967.
Det foreligger ferdigattest for nye balkonger datert 01.02.1989.
Det foreligger ferdigattest for utskifting av balkonger, fasadeendring og drenering datert 17.06.2019.
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 tilsynsomslag for utskiftning vinduer fra 1984.

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

Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte tegninger, kontakt megler ved spørsmål.

Leiligheten er p.t. en 2-roms leilighet, men basert på planløsningen kan det tilsynelatende være mulig å gjøre den om til en 3-roms ved å flytte kjøkken til stue. Det presiseres at muligheten for omgjøring er ikke nærmere vurdert av teknisk fagkyndig. Bruksendring av rom er ofte søknadspliktig. Verken selger eller megler har undersøkt hvorvidt endringen vil bli godkjent. Kjøper bærer risikoen for om omgjøringen er teknisk gjennomførbar og for hvorvidt endringen godkjennes av plan- og bygningsetaten.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Privat adkomst til gårdsplass og parkering.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig.
Reguleringsplaner:
- 48064: gnr 160 bnr. 711. Garasjer for 20 biler, Haavalds vei 6. Sandstuveien borettslag. 48064 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.
- S-1770: Endret reguleringsplan for felles avkjørsel fra Håvalds vei til eiendimmene gnr. 160 bnr. 175, 711 og 979. S-1770 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.
- S-788: Regulering- og bebyggelsesplan for Håvalds vei 6-8 og 10, gnr. 160,bnr.711. S-788 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

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

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.

Offentlige planer:
Det foreligger pågående byggesak i Sandstuveien 41 A. Saken gjeler oppføring av boligbygg. Tiltaket innebærer oppføring av boligblokk i fire etasjer med takterrasse og integrert parkeringskjeller. Eiendommen er allerede bebygd med en tremannsbolig som omsøkes revet. Rammetillatelse gitt i 2023. Det må påregnes byggearbeid i perioden prosjektet pågår. Saksnummer 202518701. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202206286

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/160/711:
02.02.1965 - Dokumentnr: 1427 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 5,600
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

20.08.1959 - Dokumentnr: 9588 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

06.10.1960 - Dokumentnr: 12350 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

06.10.1960 - Dokumentnr: 12351 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

28.07.1964 - Dokumentnr: 9622 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

02.02.1965 - Dokumentnr: 1427 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

02.02.1965 - Dokumentnr: 1427 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 5,600
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

18.08.1958 - Dokumentnr: 9139 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:160 Bnr:14

01.02.1960 - Dokumentnr: 1325 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:160 Bnr:769

03.02.1964 - Dokumentnr: 919989 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 160 BNR. 712

05.05.2006 - Dokumentnr: 30877 - Grensejustering
Gjelder også uregistrert grunn
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.
Kun fysisk person kan være andelseier.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling. kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet. kr. 9 500,-
Markedspakke med digitale salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar. kr. 8 500,-
Tilrettelegging. kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr USBL kr. 6 725,-
Foto - faktureres direkte til selger. Fra kr. 4 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører USBL kr. 5 137,-
Tilstandsrapport - Faktureres direkte til selger. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 140 662,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. februar 2026

Megler
Fredrik Langsø, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91399834

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Håvalds vei 10A

Nabolaget Karlsrud - vurdert av 147 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	13 min 1.1 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 580 elever, 27 klasser	18 min 1.5 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 852 elever, 36 klasser	21 min 1.8 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 501 elever, 38 klasser	21 min 1.8 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	17 min 1.4 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	7 min 4 km

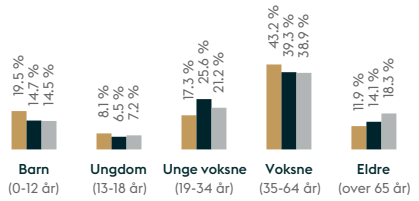
Offentlig transport

Brattlikollen T Linje 4B, 4N	4 min 0.3 km
Brattlikollen Linje 1, 4	5 min 0.4 km
Holtet Linje 13, 19	18 min 1.5 km
Bryn stasjon Linje L1	5 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.6 km

Barnehager

Bauneveien barnehage (1-5 år) 101 barn	13 min 1 km
Tyrihans barnehage (1-5 år) 57 barn	12 min 1 km
Bekkelaget Kirkes barnehage (1... 36 barn	14 min 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Karlsrud	2 926	1 149
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Holtet v.g. skole	15 min
Bækkelagshallen	15 min
Mudo Nordstrand	11 min
SATS Karlsrud	12 min

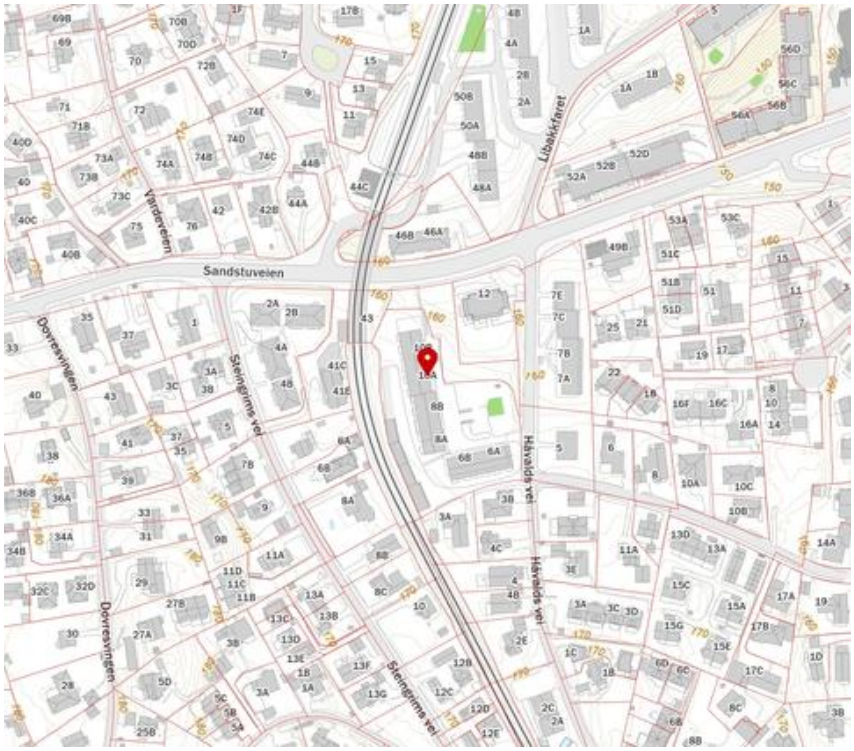
«Polig boligstrøk med alt man trenger i nærheten - og kort vei til sentrum :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100



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

HÅVALDS VEI 10 A, 1185 OSLO

Gnr: 160 Bnr: 711 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	29/01/2026
Utskriftsdato:	03/02/2026
Oppdragsnummer:	98837
Referansenr:	12456



HÅVARD MÜLLER-SØRENSSEN
hms@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter 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

Toroms andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Leiligheten ligger i 4. etasje med balkong.

Standard

Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025: Oppgradert elektrisk anlegg.

2016: Pusset opp bad og montert ny kjøkkeninnredning.

Oppgraderinger i borettslaget

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1962, 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:

- Fast inventar, generelt (Bad / 4. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	André Brandt
Takstmenn:	Håvard Müller-Sørenssen
Befaring/tilstede:	Eier: André Brandt , Takstmann: Håvard Müller-Sørenssen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 160 Bnr: 711
Eiet/festet:	Festet
Areal:	5 889 m²
Hjemmelshaver:	Oslo kommune har hjemmel til grunn, Sandstuveien Borettslag innehar festeretten
Adresse:	Håvalds vei 10 A, 1185 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Sandstuveien Borettslag
Organisasjonsnr:	953700999
Eier:	Johanna Elisabeth Solheim-Nilsen & Andre Brandt
Andelsnummer:	52

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	29/01/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	28/01/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	28/01/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1962

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	2	0	0
4. etasje	49	0	0	7
Loft	0	0	0	0
Sum bolig:	49	2	0	7
Sum BRA:	51			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 8 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets 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 betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med fasadeplater.
- Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

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

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 ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

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 2007.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2007.
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatte- og profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og 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 følgende rom: Stue, kjøkken og soverom.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

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 stue, ca. 7 m². Rekkverkshøyden er målt til 107 cm. Rekkverk i metall med glassfelt.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. Balkongen var dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon. Det kan derfor være skader, som ikke blir oppdaget 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.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast- og støpejern. Ledningsnett for vann i eldre kobberrør og i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke i sisternekasse i bad.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. En stoppekran er utenfor rekkevidde. Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg i oppholdsrom. Ventilator med avtrekk til oppdriftskanal. Oppdriftsventilasjon med ventil i bad Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Det er normalt sett ikke tillatt å føre avtrekk fra ventilator til oppdriftskanal da dette skaper et overtrykk og forurensning i kanalen. 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. Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet.

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 profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Frittstående hvitevarer. Kjøkkeninnredning fra 2016.
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 tostavs parkett.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,50 m målt i stue.

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.

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 åpent.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.

Samsvarserklæring signert og datert 11.09.2025 er fremvist.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent, oppgradert med diverse stikkontakter, deksler og sikringsskap i 2025.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

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, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2016. Sjekkliste for rørlegger og membranlegger er fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Hjelpesluk og hovedsluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.	
Tilstandsvurdering:	Noe oppsprekking av flisfuge rundt slukrist.	TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter.	
Tilstandsvurdering:	Innredningen har fuktskader/svelling.	TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Veggfestet klosett med innebygget sisterne.	
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.	TG: 2

Hulltaking – Bad, 4. 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:
NS 3940:2023
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.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Solheim-Nilsen, Johanna Elisabeth	9578-5998-4-3153948	2026-02-11 11:00:01
Brandt, Andre	9578-5999-4-1726807	2026-02-11 11:18:36

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
11. feb. 2026

Oppdragsnummer
13-0018/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Håvalds vei 10A, 1185 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
André Brandt, Johanna Solheim-Nilsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. september 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP2794095
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: Tidligere eier har pusset opp bad. Usikker på entreprenør. Noe arbeid gjort av Megaflis.

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

Eventuell kommentar: Usikker.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se ovennevnte kommentar

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinduer og fasade er pusset opp i regi av borettslaget.

---

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: Ekeberg elektro. Arbeid utført i september 2025. Vi fikk nye stikk i alle rom, etter dagens standard. Nye kjøkkenlys/armatur under benkeskap. De tok en visuell kontroll på sikringsskapet, og gjorde noen endringer der. I tillegg ble det ført jording i rom.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? I september 2025 av Ekeberg Elektro (samtidig som ovennevnte arbeid ble utført)

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.

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

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: 13-0018/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Brandt, Andre	**2026-02-11**	**Solheim-Nilsen, Johanna Elisabeth**	**2026-02-11**

Identifikasjon

bankID Brandt, Andre

Identifikasjon

bankID Solheim-Nilsen, Johanna Elisabeth

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Håvalds vei 10A
Postnr	1185
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	52 / H0402
Gnr.	160
Bnr.	711
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1416558
Dato	26.06.2022



Innmeldt av	Andreas Bakkeli

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1962
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Håvalds vei 10A
Postnr/Sted: 1185 Oslo
Leilighetsnummer: H0402
Bolignr:
Dato: 26.06.2022 11:24:20
Energimerkenummer: A2022-1416558
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Andreas Bakkeli

Gnr: 160
Bnr: 711
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Boligopplysninger:

Sandstuveien Borettslag
HÅVALDS VEI 10 A
1185 OSLO

Vår ref.: 606/52
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Andre Brandt

Fødselsdato eier: 19.12.1984

Organisasjonsnr: 953 700 999
Andelsnr: 52

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 955**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	1 976
	Avdrag felleslån	539
	Renter felleslån	1 300
Objekt:	Parkeringsplass nr. 9 (2007 - 13)	140

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	284 135	Gjeld siste årsoppg.:	294 258
Klient ajourf. lån:	23 515 040	Klient gj. s. årsoppg.:	24 352 820

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987177902, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.01.2026: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 90
Saldo per 26.01.2026: 23 515 040
Andel av saldo: 284 135
Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 30.06.2048)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Frode Ingar Bruun
Adresse:	Håvalds vei 8 A
Postnr/-sted:	1185 OSLO
Telefon:	Mob.: 41544775
E-post:	sandstuveien_borettslag@hotmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	294 258	Andre inntekter:	247
Annen formue:	2 647	Utgifter:	16 960		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	7 400
Andelsnr:	52	Partialobligasjonsnr:	52

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1962
Gårds/bruksnr:	160/711
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Festet
Årlig festeavgift:	83 778,00
Avg. reguleres:	<ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP2794095

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0402

Boligopplysninger:

Sandstuveien Borettslag
HÅVALDS VEI 10 A
1185 OSLO

Vår ref.: 606/52
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Andre Brandt

Fødselsdato eier: 19.12.1984

Organisasjonsnr: 953 700 999

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Felleskostnader drift, leietillegg strøm og parkering/garasje øker med 5% fra 01.01.2026

Skilt til postkasse og ringeklokke bestilles hos Qualitronic. Tlf: 22 75 74 60

Når skilt til ringeklokken skal monteres, tar du kontakt med vår vaktmester: Tone Borghagen i 6A

Borettslaget har egen hjemmeside: www.sandstuveienborettslag.no

Borettslaget har systemnøkler for leiligheter/oppganger som ikke kan kopieres hos nøkkelsliper

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.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2025

Sandstuveien Borettslag

Torsdag 24.04.2025 kl. 18:00
Karlsrud skole, Cecilie Thoresensvei 8, Lambertseter, 1185 Oslo

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- 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.
- 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.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Sandstuveien Borettslag

Tid og sted: Torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Karlsrud skole, Cecilie Thoresensvei 8, Lambertseter, 1185 Oslo

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 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Renovere Pipeløp og Oppheve Fyringsforbudet

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 190 000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Renovere Pipeløp og Oppheve Fyringsforbudet

Det meldes inn sak om å renovere pipeløpene i borettslaget, og oppheve fyringsforbudet.

Etablering/renovering av fungerende ildsted i leilighetene kan potensielt øke verdien på hver boenhet med NOK 100.000,- (..eller mer i følge artikkel i Dagens næringsliv m.v). I tillegg er det en sterk anbefaling fra myndighetene om å ha et alternativ til elektrisk oppvarming, av hensyn til beredskap.

Forslag til vedtak: Siden byggene i borettslaget allerede har piper, ønskes det vedtak om å rehabilitere eksisterende pipeløp, inkl. nødvendig arbeid, for å oppheve fyringsforbudet og muliggjøre etablering av ildsted i boenhetene. Som et minimum bør det innhentes tilbud/kostnadsestimat på slik rehabilitering.

Det legges ved pdf. med bakgrunn, anbefalinger og info.

Styrets innstilling: Styret anbefaler ikke dette på nåværende tidspunkt. Da økonomien er meget anstrengt pga. lån tatt opp 2018 se note 12 i regnskapet for 2024.

Forslaget har vært oppe som sak på GF 4 av de siste 5 år og ikke fått flertall.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Frode Ingar Bruun - På valg

Styremedlem, Ove Edvin Husby - **Ikke på valg**
Styremedlem, Sebastian Groseth Brewer - **Ikke på valg**
Varamedlem, ANNE SIDSEL ANDRESEN - På valg
Varamedlem, Kristina Huus Nedrebø - På valg

6.1 Valg av leder

Frode Ingar Bruun - På valg

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

ANNE SIDSEL ANDRESEN - På valg
Kristina Huus Nedrebø - På valg

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Styret velger kandidat

Forslag til vedtak: Styret velger kandidat

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**347 623**	**527 101**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	422 106	316 898
Tilbakeføring av avskrivning	42 680	42 680
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-456 691	-539 056
B. Årets endring disponible midler	**8 096**	**-179 478**
C. Disponible midler	**355 718**	**347 623**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	572 436	705 019
Kortsiktig gjeld	-216 718	-357 396
C. Disponible midler	**355 718**	**347 623**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sandstuveien Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 915 580	3 529 329	3 809 199	3 941 597
Sum leieinntekt		**3 915 580**	**3 529 329**	**3 809 199**	**3 941 597**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	60 000	0	78 000	72 000
Sum annen inntekt		**60 000**	**0**	**78 000**	**72 000**
Sum inntekt		**3 975 580**	**3 529 329**	**3 887 199**	**4 013 597**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	25 415	59 752	35 340	0
Styrehonorar	3	180 250	154 000	180 250	180 250
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	42 680	42 680	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		93 359	127 789	110 250	130 000
Kostnad eiendom/lokale	5	240 842	211 513	220 000	212 000
Kommunale avgifter/renovasjon		613 726	542 067	649 000	687 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	145	0	0	500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	19 645	319	33 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	8	81 748	84 318	55 000	25 000
Revisjonshonorar		7 310	6 983	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		132 957	126 145	133 000	138 000
Andre honorar	9	7 748	9 239	6 000	8 000
Kontorkostnad		0	4 150	4 000	0
TV/bredbånd		399 085	406 814	409 450	422 000
Forsikring		169 784	144 665	151 300	195 200
Eiendomsskatt		0	1 340	0	0
Andre kostnader	10	89 718	86 532	84 040	85 000
Sum kostnad		**2 104 412**	**2 008 307**	**2 077 630**	**2 091 950**
Driftsresultat		**1 871 168**	**1 521 022**	**1 809 569**	**1 921 647**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		19 254	16 553	0	0
Rentekostnad		1 468 315	1 220 678	1 285 939	1 441 313
Netto finansposter		**1 449 062**	**1 204 125**	**1 285 939**	**1 441 313**
Årsresultat		**422 106**	**316 898**	**523 630**	**480 334**
Overført til/fra annen egenkapital		422 106	316 898	0	0
SUM OVERFØRINGER		**422 106**	**316 898**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sandstuveien Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	3 134 038	3 134 038
Påkostninger	4	9 156 683	9 156 683
Garasjer	4	43 332	43 332
Andre driftsmidler	4	28 454	71 134
Sum anleggsmidler		**12 362 507**	**12 405 187**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		16 663	35 629
Andre kortsiktige fordringer		5 552	11 445
Forskuddsbetalte kostnader		117 482	266 808
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		432 739	391 137
Sum omløpsmidler		**572 436**	**705 019**
SUM EIENDELER		**12 934 943**	**13 110 206**

Balanse 2024 Sandstuveien Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 800	6 800
Sum innskutt egenkapital		**6 800**	**6 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-11 919 422	-12 341 528
Sum opptjent egenkapital		**-11 919 422**	**-12 341 528**
Sum egenkapital	**11**	**-11 912 622**	**-12 334 728**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	23 999 647	24 456 338
Borettsinnskudd		631 200	631 200
Sum langsiktig gjeld		**24 630 847**	**25 087 538**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		17	3 527
Leverandørgjeld		197 531	309 481
Påløpne renter		7 934	7 773
Annen kortsiktig gjeld		11 236	36 616
Sum kortsiktig gjeld		**216 718**	**357 396**
Sum gjeld		**24 847 565**	**25 444 934**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 934 943**	**13 110 206**
Pantstillelser	13	24 630 847	25 087 538

Sted:_____ Dato:_____

Frode Ingar Bruun Styreleder	Sebastian Groseth Brewer Styremedlem	Ove Edvin Husby Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 869 288	1 699 284
3609 Leie parkering	121 961	111 659
3618 Leietillegg strøm	16 800	6 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 442 781	1 192 772
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	464 750	519 614
Sum	**3 915 580**	**3 529 329**

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Fellesvaskeri	60 000	0
Sum	**60 000**	**0**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	0	29 167
5150 Påløpne feriepenger	0	4 171
5400 Arbeidsgiveravgift	25 415	25 827
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	0	588
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	180 250	154 000
Sum	**205 665**	**213 752**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,08.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Garasjeanlegg	Bygninger-påkost	Vaskemaskin	Selvvanningssys plantekar
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 134 038	43 332	9 156 683	39 228	170 721
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 134 038	43 332	9 156 683	39 228	170 721
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	39 228	142 268
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 134 038	43 332	9 156 683	0	28 454
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	42 680
Anskaffelsesår :	1962	1964	1987	2007	2021
Antatt levetid i år :				10	4

Borettslagets eiendommer er forsikret i If sakdeforsikring. Polisenr SP 2794095.

Borettslaget består av 68 seksjoner. Eiendommen er oppført på gnr 160, b.nr 711 i 0301 Oslo kommune.
Tomt på 5 888,9 kvm og det utgjør 564 127 kr av byggets verdi.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6360 Annet renhold	3 774	299
6361 Fast renhold	97 155	83 265
6364 Matteleie	0	10 155
6391 Snømåking/strøing/feiing	68 017	45 836
6392 Avfallshåndtering	23 928	23 529
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	47 968	48 429
Sum	**240 842**	**211 513**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	145	0
Sum	**145**	**0**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	14 697	0
6540 Inventar	1 672	0
6552 Driftsmateriell	3 276	179
6583 IT-lisensavgift	0	140
Sum	**19 645**	**319**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	9 850	23 129
6602 Vedlikehold VVS	13 134	0
6603 Vedlikehold elektro	8 533	18 771
6613 Vedlikehold uteområder	1 065	0
6616 Vedlikehold vaskeri	22 401	0
6641 Malerarbeider	5 000	0
6643 Glassarbeid/Vindu	6 153	0
6648 Vedlikehold dører og porter	15 613	42 418
Sum	**81 748**	**84 318**

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	5 573	5 625
6730 Teknisk honorar	2 175	3 614
Sum	**7 748**	**9 239**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	488	0
7720 Generalforsamling	1 117	0
7750 Festeavgift/ tomteleie	83 778	83 778
7770 Betalingskostnader	1 028	1 052
7773 Omkostninger innkreving	3 306	1 717
7790 Andre kostnader	1	0
7792 Ørediferanse	0	-15
Sum	**89 718**	**86 532**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	6 800	0	6 800
Sum innskutt egenkapital	**6 800**	**0**	**6 800**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-12 341 528	422 106	-11 919 422
Sum opptjent egenkapital	**-12 341 528**	**422 106**	**-11 919 422**
Sum egenkapital	**-12 334 728**	**422 106**	**-11 912 622**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**83987177902**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	6.05 %
Beregnet innfridd:	30.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	28 250 000
Lånesaldo 01.01:	24 456 338
Avdrag i perioden:	456 691
Lånesaldo 31.12:	**23 999 647**
Saldo 5 år frem i tid:	21 289 069

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987177902	3	481 323	1 443 969
	1	458 373	458 373
	3	410 103	1 230 309
	1	390 396	390 396
	6	374 681	2 248 086
	18	372 061	6 697 098
	6	371 313	2 227 878
	2	355 847	711 694
	6	354 849	2 129 094
	2	352 853	705 706
	6	292 361	1 754 166
	9	289 991	2 609 919
	3	280 886	842 658
	2	275 148	550 296

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	23 999 647
Innskuddskapital	631 200
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**24 630 847**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**12 334 053**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Sandstuveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sandstuveien Borettslag

Styreleder	Frode Ingar Bruun (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Sebastian Groseth Brewer (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Ove Edvin Husby (sign.)	27.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Sandstuveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandstuveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: QLKX4-0IXAJ-YXV24-NTP7M-06YIS-N5EGA

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 borettslagets 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 borettslagets 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 borettslaget 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: QLKX4-0IXAJ-YXV24-NTP7M-06YIS-N5EGA

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-04-01 12:03:43 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: QLKX4-0IXAJ-YXV24-NTP7M-06YIS-N5EGA

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Sandstuveien Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Frode Ingar Bruun
Styremedlem, Ove Edvin Husby
Styremedlem, Sebastian Groseth Brewer
Varamedlem, ANNE SIDSEL ANDRESEN
Varamedlem, Kristina Huus Nedrebø

Styret i Sandstuveien Borettslag består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Sandstuveien Borettslag 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. Sandstuveien Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 953700999

Sandstuveien Borettslag består av 68 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sandstuveien Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2794095. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Sandstuveien Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid(årsberetning)

SANDSTUVEIEN BORETTSLAG

Årsberetning for 2024

Borettslagets styret består av 3 medlemmer valgt på generalforsamlingen blant andelseierne.

Styret

Styreleder Frode Ingar Bruun Håvalds vei 8 A Valgt i 2023 for 2 år

Styremedlem Edvin Husby Håvalds vei 8 B Valgt i 2024 for 2 år

Styremedlem Sebastian Groseth Brewer Håvalds vei 8 B Valgt i 2024 for 2 år

Varamedlem Anne Sidsel Andresen Håvalds vei 6 B Valgt i 2023 for 2 år

Varamedlem Kristina Nedrebø Håvalds vei 6 A Valgt i 2023 for 2 år

Varamedlemmene fungerer som valgkomité.

Forretningsfører USBL AS Postboks 8751 Youngstorget, 0028 OSLO
Telefon 22 98 38 00

Revisor KPMG

Borettslagets styre har bestått av 3 menn, og følger likestillingslovens bestemmelser, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser.

Virksomhetens art

Borettslag er organisert etter bestemmelser som følger av lov om borettslag, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne. Borettslaget ligger i Oslo kommune. Borettslagets organisasjonsnummer er 953 700 999. Det er 68 boliger og ingen næringslokaler i borettslaget. 1 boenhet eies av Oslo kom. Boligbygg.

Eiendommen

Tomten, gnr. 160 bnr. 711, er festetomt som eies av Oslo kommune.
Borettslaget består av 2 blokker og ett garasjeanlegg.

Økonomi:

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Årets årsregnskap viser et overskudd med kr 422 106,-

Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 355 718,-

For øvrig vises til noter samt kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har, er medtatt i det framlagte årsregnskap.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling. Det er en anstrengt økonomi i borettslaget pga. økte kostnader på løpende utgifter, Men vi har likevel valgt å avvente en økning i husleien foreløpig.

Overdragelser av leiligheter

9 leiligheter har det siste året skiftet eiere.

Bruksoverlating

Ingen andel er registrert bruks overlatt pr 31.12.24

Juridiske eiere

Borettslaget har pr 31.12.24 en juridisk eier. Den juridiske eieren eier totalt 1 andel.

Møter

Styret har avholdt 10 ordinære styremøter, flere befaringer samt ellers hatt hyppig kontakt utenom møtene.

Styret har hatt god kontakt med forretningsfører.

Vaktmestertjenester

Borettslaget har ingen vaktmester ansatt.

Stor takk til Tone som fremdeles gjør mye i borettslaget.

Snømåking og strøing utføres av: VAKTMESTERKOMPANIET

Plenklipping utføres av: Styret/automatisk plenklipper

Trappevask utføres av: OK RENHOLD, ODD KRISTIAN DALSVÅG

Kabel-TV

Styret inngikk en ny avtale med Telenor i 2024. Alle beboere har fått et modem og dekoder. Disse skal følge leiligheten. Det vil komme en ny dekoder før sommeren. Nytt av året er at hver andelseier kan selv bestemme om de vil ha lineær tv eller legge hele abonnementet på data hastighet.

Telenor er vår leverandør.

Generelle spørsmål rettes til: Kundeservice på telefon 915 09 000 mandag – fredag mellom kl. 0800 og 2300

For ytterligere informasjon vises det til www.telenor.no

Parkering

Det henstilles til de som har parkering/garasje om å benytte disse og ikke gårdsrommet,

hvor det er parkering forbudt også for beboere. Det er til tider stor trafikk i gårdsrommet. Dette er ikke ønskelig da jeg selv har opplevd å nesten bli påkjørt av en taxi i gårdsrommet i vinter. Det er tillatt med av og pålessing i gårdsrommet ikke av og påstigning. Minner om at det er strengt forbudt å kjøre inn i gårdsrommet mellom kl. 23 – 07 da skal det være stille. Husk hold porten lukket. 2 garasjeplasser og 2 biloppstillingsplasser har byttet leietager i løpet av året.

Fellesarealer inne og ute

Styret vil minne om at søppel/og eller andre gjenstander ikke skal plasseres i felles kjellerarealer eller trappeoppgang. Dette er pålegg av Brannvernet (jfr. HMS – Helse-Miljø og Sikkerhet).

Den enkelte må bruke sin bod inntil evt. container er på plass.

Det bør være i alles interesse at vårt boområde holdes rent og pent.

Dugnad

Det er blitt gjennomført 2 dugnader. Vår og høst. De som møtte opp gjorde en bra jobb. Vi rakte plener, og tok opp det som har samlet seg gjennom vinteren. Noen få av oss klippet alle hekker, busker etter sommeren. Alle kjellerganger ble ryddet. Vi er avhengige av at flere møter opp på dugnad og eller utfører oppgaver igjennom året slik som snømåking, feiing, klipping av busker Vi håper at det er flere som møter opp på våre dugnader, en dugnad varer hele året!!

HMS (Helse Miljø og Sikkerhet)

Det er et lovpålagt myndighetskrav at alle borettslag og sameier skal innføre og utøve internkontrollforskriften §5. . . . . Dette er styrets ansvar.

Skjema for internkontroll er levert til hver enkelt leilighet. … Dette er andelseierens ansvar.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Det er gjennomført. . . . . Dette er styrets ansvar.

Slikt utstyr skal finnes i leiligheten og det skal fungere. … Dette er andelseierens ansvar.

Andre saker

Styret har jobbet med å innhente tilbud på lån og forsikring samt forsøkt å spare kostnader. Det har også vært en del utfordringer med vedlikehold av bygningsmasse. Det har vært en del klaging på støy fra andelseiere imellom. Støy på dagtid er ikke til å komme fra dette er ikke styrets ansvar. Ta tak oppsøk vedkommende å spør om de kan dempe seg. Støy etter kl. 23 – 07 ring politiet!!

Vaskeriet

Det har vært mye klaging pga. andelseiere ikke overholder vasketider. Det er fortsatt noen som ikke gjør rent etter seg. Det er til stor irritasjon for de som kommer etter dere.

Det er fortsatt kostnader med vedlikehold pga. gjenstander som tilstopper maskinene.

Styret henstiller alle beboere å sjekke lommene på klærne sine bedre for fremtiden, slik at kostnadene går ned. Vaskeriet er avgiftsbelagt med kr. 300,- pr. mnd. dette for å dekke inn faktiske og fremtidige kostnader. Vi må på sikt få byttet ut maskinene med nye slik at vi kan få satt inn et betalingssystem med kort/app. Vi bytter 1 tørketrommel og 1 vaskemaskin i år.(2025)

Forretningsførsel

Forretningsfører er USBL ved rådgiver. Camilla Fagervold Johnsen.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret hos IF Skadeforsikring NUF. Avtale. nr. SP 2794095.

Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at borettslagets virksomhet påvirker det ytre miljø utover hva som anses som normalt for denne type virksomhet.

Vi ser på en løsning for nedgravde søppelsjakter. Dagens søppelløsning er ikke bra nok, spesielt når andelseiere setter fra seg søppel foran søppelskurene. Styret og Tone har ved flere anledninger i vinter måttet rydde søppel etter andelseiere. Hvis det er fullt i pappcontainere skal papp kastes i søppelcontainere, er det fullt der så må andelseierne oppbevare søppelet i leiligheten. Det er ikke alltid Oslo kommune tømmer til avtalt tid, da de har slitt med å komme frem vinterstid.

Mvh

Styret

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Sak om oppheving av fyringsforbud

Sandstuen Borettslag

Til: Styret - Sandstuen Borettslag Håvalds vei 6-10

Fra: Audun Skylvik (H0103)

Dato: 19.01.2025

SV: Oppheving av fyringsforbud

Innledning Det ønskes å løfte sak til Styret hva gjelder å oppheve fyringsforbudet og renovere pipene i borettslaget. Dette for å muliggjøre etablering av ildsted (peis eller vedovn) som alternativ oppvarming til elektrisk ovn, eller å muliggjøre bruk av eksisterende ildsted for de leilighetene i Borettslaget som alt har dette etablert.

Dette av hensyn til direkte verdiøkning av boenhetene i borettslaget, samt beredskap og alternativ til elektrisk oppvarming.

Bakgrunn Det er uvisst om fyringsforbudet gjelder samtlige bygg (Håvalds vei 6 A/B, 8 A/B og 10 A/B), men av salgsannonser for andre leiligheter i borettslaget har vi sett at ildsted, som peis eller vedovn, er et fokusområde som noe attraktivt i annonsen. Et ildsted kan øke verdien av leiligheten. I disse tilfellene har vi ikke registrert at et fyringsforbud er nevnt. Det fremstår urettferdig dersom fyringsforbudet kun gjelder deler av borettslaget.

Etablering av ildsted i leilighetene kan øke verdien på hver boenhet med 100.000,- (sak fra Dagens Næringsliv: https://www.dn.no/bolig/boligpriser/dette-kan-oke-boligverdien-med-hundretusener/1-1-5552262)

Vi har også registrert andre salgsannonser for leiligheter i borettslaget, der leiligheter har peis/ovn, men at det heldigvis er nevnt at det er et aktivt fyringsforbud, og at peis/ovn ikke skal benyttes (likevel er ildstedet lagt fokus på i annonsene). At det er etablerte ildsteder i leilighetene, selv om ikke disse kan brukes kan også ansees som en risiko / brannfare i den forstand at dersom en andelseier skulle finne på å fyre i en av disse ovnene med dårlig pipe kan det få store konsekvenser i form av pipebrann som i verste fall kan utvikle seg til en omfattende boligbrann.

Videre er det også en stor anbefaling fra offentlige organer om at alle bør ha en alternativ varmekilde til strøm.

DSB anbefaler Fra DSBs beredskapsbrosjyre nevnes alternativ varmekilde som en av de grunnleggende behovene for beredskap. Da Borettslaget alt har etablerte pipeløp/skorsteiner ansees ved-ovn som mest hensiktsmessig.

Se utklipp under for DSBs anbefalinger.



Mat

Du bør ha nok mat i boligen til å mette alle. Tenk igjennom hvordan du skal tilberede maten dersom strømmen eller vannet er borte. Dersom du har dyr eller har spesielle behov i dietten, må du planlegge ekstra for det. Du kan for eksempel:

- Passe på at du har til noen ekstra dagers forbruk av den maten du handler og spiser til vanlig. I stedet for å handle hver dag, kan du handle for noen dager om gangen.
- Ha litt ekstra av matvarer med lang holdbarhet, som kan lagres i romtemperatur og eventuelt spises uten varmebehandling. Eksempler er knekkebrød, påleggshermetikk, suppe, turmat, middagshermetikk, energibarer, tørket frukt og nøtter.

Drikke

Du trenger minst tre liter rent vann per person til drikke og matlaging i døgnet. Vannet bør lagres på en kald, mørk og frostfri plass som bod, garasje eller uthus. Vannet bør byttes ut en gang i året, gjerne på en fast dato. For å sikre nok væske, kan du:

- Rengjøre flasker eller dunker, fylle de helt fulle med kaldt vann fra springen og sette på lokket.
- Kjøpe vann på flasker eller dunker fra butikken.
- Dekke noe av væskebehovet med juice, brus og andre alkoholfrie drikker.

Varme

Mange boliger har strøm som den viktigste eller eneste kilden til oppvarming. For å være bedre forberedt på strømbrudd, er dette noen muligheter du bør vurdere:

- Vedovn eller peis – pass på at det fungerer som det skal og at du har nok ved.
- Gass- eller parafinovn – sjekk at den er i god stand og beregnet for innendørs bruk.
- Varme klær, pledd og soveposer.
- Fyrstikker eller lighter.
- Avtale med naboer, familie eller venner om å gi deg husly.

[https://www.dsb.no/globalassets/dokumenter/egenberedskap/dsb_beredskap_brosjyre_original.pdf]

Fra DSBs «Råd om egenberedskap» linkes det til sikkerhverdag.no som har følgende anbefaling:

Alternativ oppvarming

- Sørg for at ildsted og pipe er godkjent og i god stand, og at du har nok ved.
- Gass- eller parafinovn som er beregnet for innendørs bruk er et alternativ ved strømbrudd.
- Nødstrøm, som aggregat eller batteri med 230 volts uttak, kan også vurderes. Da må du sette deg godt inn i regler og råd for sikker bruk. Les mer om **oppbevaring av drivstoff** og hvordan du kan **unngå kullosforgiftning**.

[https://www.sikkerhverdag.no/din-beredskap/hendelser-og-kriser/slik-holder-du-varmen-hvis-strommen-gar/]

Elvia anbefaler

Også Elvia, som er det lokale nettselskapet, anbefaler alternativ oppvarming i form av ved, gass eller parafin – se liste over anbefalte forberedelser dersom strømmen skulle gå.

Her er oppvarming listet opp som det første og viktigste punktet av totalt 6 punkter.

Slik forbereder du deg på et langvarig strømbrudd:

1. **Oppvarming**
   Alternative varmekilder som peis eller en parafinovn er smart, særlig hvis strømmen går om vinteren. Husk bare å sørge for nok ved og ekstra parafin, avhengig av hvilken strømkilde du går for.
2. **Mat og drikke**
   Myndighetene råder folk til å ha matvarer og drikke for en hel uke. Hermetikk og tørrvarer er redningen hvis maten i kjøleskap og fryser ikke klarer seg. Du bør også lagre en viss mengde rent vann, og Direktoratet for beredskap- og sikkerhet (DSB) anbefaler 20 liter per person – for å dekke grunnleggende behov som drikke, matlaging og vask.
3. **Lys**
   Batteridrevne LED-lamper og LED-lommelykter varer lenge og lyser fint opp uten strøm. Ha også stearinlys og fyrstikker eller lighter tilgjengelig.

[https://www.elvia.no/drift-og-vedlikehold/strombrudd/slik-forbereder-du-deg-pa-strombrudd/]

Renovere, Metode

Varmefag tilbyr gratis befaring og kan deretter gi en vurdering av teknisk løsning med en estimert kostnad.
Fra deres hjemmeside: Slik utføres en piperehabilitering

De tre vanligste metodene som brukes når en skorstein skal rehabiliteres er stål, keramikk eller glidestøping. Av disse metodene er bruk av rustfrie og syrefaste stålrør den vanligste metoden i private boliger.

- ***Stålpipe**: Dette er en enkel metode der man fører et rustfritt og syrefast stålrør ned gjennom pipen. For at ildstedet skal fungere optimalt leverer vi stålpiper som kan hente luft utenfra og inn gjennom en egen kanal i pipeløpet.*
- ***Keramikk**: En tradisjonell og kjent metode som er noe mer tidkrevende enn stålpipe. Bruk av keramiske rør krever at pipeløpet er helt loddrett.*
- ***Glidestøping**: En metode der man støper en ny kanal inn i den gamle kanalen på de stedene det er spesifikke krav til tverrsnitt. Denne metoden brukes ofte på skorsteiner med store peiser eller flere ildsteder, for eksempel i bygårder.*

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sandstuveien Borettslag torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Karlsrud skole, Cecilie Thoresensvei 8, Lambertseter, 1185 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Gudveig skånvik

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 18

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 20

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 190 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Renovere Pipeløp og Oppheve Fyringsforbudet

Det meldes inn sak om å renovere pipeløpene i borettslaget, og oppheve fyringsforbudet.

Etablering/renovering av fungerende ildsted i leilighetene kan potensielt øke verdien på hver boenhet med NOK 100.000,- (..eller mer i følge artikkel i Dagens næringsliv m.v). I tillegg er det en sterk anbefaling fra myndighetene om å ha et alternativ til elektrisk oppvarming, av hensyn til beredskap.

Vedtak:
To stemmer for, forslag ikke vedtatt. Styret innhenter likevel tilbud for å sjekke pris.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Frode Ingar Bruun - På valg

Vedtak:
Valgt ble: Frode Bruun for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

ANNE SIDSEL ANDRESEN - På valg
Kristina Huus Nedrebø - På valg

Vedtak:
Valgt ble: Thomas Mørk Fredvang for 1 år.

Valgt ble: Turid Merethe Sørensen for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Styret velger kandidat

Vedtak:
Valgt ble: Styret velger kandidat

Protokoll for Sandstuveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Camilla Johnsen Fagervold (sign.)	25.04.2025
Sekretær	Camilla Johnsen Fagervold (sign.)	25.04.2025
Protokollvitne	Gudveig Skånvik (sign.)	24.04.2025

VEDTEKTER

SANDSTUVEIEN BORETTSLAG.

Vedtektsendring i § 4.2 og § 8.1 (kursiv)
etter generalforsamlingsvedtak 13.04.2011.

§ 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Firma og formål.
Lagets navn er Sandstuveien Borettslag.
Lagets forretningskontor er i Oslo.
Lagets formål er å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom på gårdsnummer **160**, bruksnummer **711** som bygsles av Oslo kommune.
Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten.
Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg kun til andelseieres benyttelse, som for eksempel garasjer.

1.2 Ansvarsbegrensning. Andelseier hefter ikke for lagets gjeld overfor kreditor.

1.3 Diskriminering. Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav samt seksuell legning eller orientering.
Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjennelse av andelseier eller bruker.

§ 2 ANDELER – ANDELSEIERE – EIERSKIFTE

2.1 Andeler. Borettslaget består av 68 andeler, hver pålydende kr 100.-.
Det er knyttet én andel til hver bolig og hver andelseier kan eie kun én andel.
Kun fysisk person kan være andelseier.
(Juridiske andelseiere, se borettslagslovens § 4-2).
Flere personer kan eie en andel sammen.
Hvis én av disse ikke bor i boligen, anses det som om bruken er overlatt til dem som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se § 3.

2.2 Eierskifte. Nye andelseiere skal godkjennes av borettslaget.
Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn.
Er melding om nektelse ikke kommet fram til erververen senest tyve dager etter at ansøkning om godkjennelse kom fram til laget, skal godkjennelse regnes for å være gitt.
Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjennelse er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten sammen med borettsinnskuddet og bruksretten til den bolig som er knyttet til andelen.
Skriftlig ansøkning om godkjennelse av erververen skal sendes laget også i de tilfeller når godkjennelse ikke kan nektes.

Forrige andelseier er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader fram til spørsmålet om godkjennelse er endelig avgjort.

For arbeide med eierskifte og godkjennelse av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Garasjeplass og parkeringsplass.
Når garasjeplass eller parkeringsplass blir ledig, tildeles den etter ansiennitet på ventelister der andelseiere har fortrinnsrett.

§ 3 RETTIGHETER TILKNYTTET ANDELEN

3.1 Andelseiers rett til bruk. Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlate bruken til andre.
En andelseier som bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjennelse fra laget kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år hvis andelseier selv, ektefelle eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene.
Godkjennelse kan bare nektes hvis forhold hos den som bruken ønskes overlatt til, gir saklig grunn til det, eller hvis vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med lagets godkjennelse overlate bruken av hele boligen til andre hvis **:**

1. Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
2. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
3. Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjennelse kan bare nektes hvis forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på ansøkning om godkjennelse av brukere innen én måned etter at ansøkningen har kommet fram til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig overfor laget for bruken av boligen.
Han plikter å gi laget melding om hvor og hvordan han kan kontaktes.
Juridisk andelseier skal utpeke fullmektig som kan ta imot meldinger fra laget vedrørende bruken av boligen. Fullmektigen skal være en fysisk person.
Laget kan kreve skriftlig svar innen ti dager hvis det har henvendt seg skriftlig til fullmektigen om spørsmål som gjelder mislighold av plikter overfor laget.

§ 4 BRUK og VEDLIKEHOLD

4.1 Skadedyr.
Hvis det oppdages skadedyr i boligen, plikter andelseier straks å melde fra til laget.
Andelseier er forpliktet til straks og for egen regning å sørge for at skadedyrene blir utryddet av et autorisert firma.
Hvis skadedyr sprer seg til andre boliger, er andelseier ansvarlig for slik utryddelse også i disse boligene.

4.2 Bolig og fellesarealer.
Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
Boligen kan ikke uten lagets godkjennelse benyttes til annet enn bolig.
Andelseier skal ikke foreta store ombygninger i boligen og av dens faste innretninger uten lagets godkjennelse.

Banking, boring osv. i boligen er tillatt
på hverdager i tidsrommet *kl. 0800 – 2000 samt*
lørdager og dager før helligdag *kl. 0900 – 1800.*

SØNDAGER OG HELLIGDAGER *er banking, boring osv. i boligen* ***IKKE TILLATT.***

Musikkanlegg og instrumenter skal brukes slik at naboer ikke sjeneres.
Mellom kl. 2300 – 0700 skal det være ro i boligen og gårdsrommet.

Spesielle selskapeligheter skal forhåndsvarsles til naboene.

4.3 Andelseiers vedlikeholdsplikt. Han skal holde boligen i forsvarlig stand, rense sluk og vannlåser, skifte knuste ruter, vedlikeholde vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr og apparater samt innvendige flater.
Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon av sluk, utskifting av rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, stoppekraner, blandebatterier, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører samt karmer.
Unntatt er utskiftning av bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner samt rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.
Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle ha vært utført av forrige andelseier.
Oppfyller ikke andelseier sin vedlikeholdsplikt eller unnlater å reparere skade som han plikter å utbedre, kan laget sette leiligheten i stand for andelseiers regning.
Laget kan foreta inspeksjon og kontroll med at vedlikeholdsplikten oppfylles.

4.4 Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter å holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke påhviler andelseierne.
Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen.
Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen hvis det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.
Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre hvis skaden har oppstått som følge av en annen andelseiers misbruk.
Laget har ikke plikt til å betale slik skade, men plikter å få det reparert.

4.5 Bygningsmessige arbeider som utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen.
Skal slikt arbeide utføres av andelseier, må det først godkjennes av styret.

Tilbygg, påbygg og andre forandringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingsvedtak, skal ikke igangsettes før vedtaket.

Ansøkning eller melding til bygningsmyndigheten skal først godkjennes av styret.

§ 5 FELLESKOSTNADER

5.1 Fordeling.

Felleskostnader er alle kostnader ved borettslagets drift som ikke gjelder den enkelte bolig ; som vedlikehold, forsikringer, administrasjon, skatter, offentlige avgifter osv.

Felleskostnadene fordeles mellom andelseierne i henhold til den fordelingsnøkkel som framgår av bygge- og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.
Fordelingen skal justeres hvis forandring av bolig eller eiendommen forøvrig fører til vesentlig forandring av grunnlaget for fordelingen.
Når særlige grunner taler for det, kan visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

5.2 Inndrivning.

Styret skal sørge for at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller til betaling.
Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp som styret fastsetter størrelsen på.
Forandring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft med én måneds varsel.

5.3 Lovbestemt panterett.

For krav om ubetalte felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet, har borettslaget pant i andeler og borettsbevis med prioritet foran alle andre heftelser.
Pantekravet kan ikke overstige et beløp som tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.
Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og hvis dekning ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

§ 6 MISLIGHOLD

6.1 Salgspålegg.

Hvis en andelseier tross advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor borettslaget, kan laget pålegge andelseier å selge andelen.
Kravet om advarsel gjelder ikke når det kan kreves fravikelse, se § 6.2.

Advarselen skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.
Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse.

Borettslaget kan kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13 når en andelseier oppfører seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen.
Krav om fravikelse kan tidligst framsettes sammen med salgspålegg,
se vedtektene § 6.1 og borettslagsloven § 5-23.

§ 7 GENERALFORSAMLING

7.1 Øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

7.2 Deltakelse på generalforsamling.
Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslagsrett, talerett og stemmerett.

Hver andel har én stemme selv om den eies av flere personer.
Hver andelseier har kun én stemme, selv om vedkommende eier flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlinger, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.
Hver andelseier kan ha med seg ett ekstra husstandsmedlem som også har talerett.
Styremedlemmer og leietagere av bolig har rett til å delta på generalforsamlingen, også disse med rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektig og rådgiver.
Andelseier har rett til å møte ved fullmektig som skal framlegge skriftlig og datert fullmakt.
Fullmakten gjelder bare førstkommende generalforsamling, med mindre noe annet tydelig framgår.
Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.
Andelseier har rett til å ta med rådgiver.
Rådgiver har rett til å uttale seg bare hvis generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Ordinær generalforsamling skal avholdes innen utgangen av juni hvert år.
Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Saker som en andelseier ønsker behandlet, skal medtas i innkallelsen hvis styret har mottatt krav om det før fristens utløp.

7.5 Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst syv – 7 – stemmeberettigede andelseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

7.6 Innkallelse til generalforsamlinger.
Med minst ***8*** dagers og høyst ***20*** dagers varsel sender styret skriftlig innkallelse til andelseiere med kjent adresse. Fristen løper fra innkallelsen er sendt.
Med innkallelsen skal følge årsregnskap, styreberetning og revisjonsberetning.

Ekstraordinær generalforsamling kan, hvis det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst ***3*** dager. Fristen løper fra innkallelsen er sendt.

Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallelsen.

Blir generalforsamling som skal avholdes etter lov, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan én andelseier, ett styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten for lagets regning snarest innkaller til generalforsamling.

6)

7.7 Behandles på ordinær generalforsamling :

- Konstituering.
- Godkjennelse av styrets årsberetning.
- Godkjennelse av styrets regnskapsoversikt for foregående år.
- Ansvarsfrihet for styret.
- Anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer.
- Fastsettelse av revisors godtgjørelse og eventuelt valg av revisor.
- Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

7.8 Møteledelse – flertallskrav – protokoll.

Generalforsamlingen ledes av styreleder med mindre forsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.
Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes av generalforsamlingen.
Protokollen underskrives av møteleder og to tilstedeværende andelseiere som velges av generalforsamlingen. Protokollen skal holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.9 Habilitet.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående,
eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar,
eller etter borettslagsloven § 5-22 og § 5-23 vedrørende pålegg om salg eller fravikelse av egen andel.

§ 8 STYRET

8.1 Medlemmer og valg.

*Borettslaget skal ha **3** styremedlemmer.*
Styreleder velges særskilt.
*I tillegg kan velges inntil **3** varamedlemmer.*
*Alle velges for **2** år av gangen og alle må være myndige.*

Hvis et styremedlem trer ut i perioden, utpeker styret et varamedlem til styremedlem.
Styremedlemmer og varamedlemmer velges med alminnelig flertall av de avgitte stemmer på generalforsamlingen.
Forretningsfører eller noen styret har undertegnet forretningsmessig kontrakt med, kan ikke være styremedlem.

8.2 Styremøte.

Styreleder sørger for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig.
Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styremøter ledes av styreleder og i dennes fravær velges en møteleder.
Styret er beslutningsdyktig når flere enn halvparten av medlemmene er til stede.
Ved stemmelikhet er møteleders stemme utslagsgivende.
Det føres møteprotokoll som undertegnes av de fremmøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets oppgaver og myndighet.

Styret skal lede borettslaget i henhold til lov, vedtekter og generalforsamlingsvedtak.
Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.
Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamling, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingsvedtak.
I den daglige drift forpliktes borettslaget utad ved undertegning av 2 styremedlemmer i fellesskap der styreleder fortrinnsvis er det ene medlemmet.

Styret representerer borettslaget utad og tegner dets firma.
Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets firma, men slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake.

Generalforsamlingen må fatte vedtak med minst to tredjedels flertall før styret kan iverksette følgende :

a) Ombygging, påbygging eller andre forandringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.

b) Øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.

c) Salg eller kjøp av fast eiendom.

d) Oppta lån som pantesikres med prioritet foran innskuddene.

e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.

f) Tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo- eller bruksinteresser og som ***går utover vanlig forvaltning og vedlikehold***, når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg på ***mer enn 5%*** av de årlige felleskostnader.

§ 9 DIVERSE

9.1 Revisjon.

Laget skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen.
Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen for hvert regnskapsår.

9.2 Forretningsfører.

Laget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtale om forretningsførsel.
Avtalen kan sies opp med 6 måneders varsel.

9.3 Inhabilitet.

Styrets medlemmer og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som de selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

9.4 Misbruk av posisjon.

Styret eller forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi enkelte andelseiere eller andre en urimelig fordel på bekostning av øvrige andelseiere eller laget.
Styret eller forretningsfører skal ikke iverksette noe generalforsamlingsvedtak hvis vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

9.5 Bruk av forsikring - dekning av egenandel.

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte kan holdes erstatningsansvarlig for, skal andelseiers forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før lagets forsikring benyttes.

Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseier erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i andelseiers husstand eller personer som andelseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet,
kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes § 5.3 anvendes.

§ 10 VEDTEKTER

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag, sist ved lov av 17.06.2005 (i kraft 15.august 2005).

oooooooooo00000oooooooooo

HUSORDENSREGLER

Sandstuveien Borettslag

Gjelder fra 28. mai 2020

Sandstuveien Borettslag – Håvalds vei 6, 8 og 10 – er et frittstående borettslag med 68 leiligheter bygget på bygslet grunn i Oslo kommune.

Følgende regler gjelder for borettslaget:

1. Lov om borettslag.
2. Vedtektene.
3. Husordensreglene.

Hensikten med husordensreglene er å verne om lagets eiendom og sikre gode naboforhold. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt.

Husordensreglene er ikke bare en rekke forpliktelser.
De skal også sikre ro, orden og hygge for oss alle.

Oslo, den 02. april 2018

Styret

HUSORDENSREGLER

§ 1.1 Borettslagets fellesområde skal holdes fritt for personlige eiendeler.
Sykler, barnevogner og ski skal settes i bodene eller i sportsrommet i kjelleren.

§ 1.2 Det skal ikke plasseres noe ved postkassene eller ute på trappene.

§ 1.3 Utgangsdørene skal være stengt.
Kjeller- og loftsdører skal alltid holdes låst og lyset slukkes når man forlater stedene.
Bruk av åpen flamme i kjeller og på loft er forbudt.
Røyking på disse stedene er forbudt.

§ 1.4 Innkjøring og parkering er ikke tillatt i gårdsrommet, med unntak for av- og pålessing.

Snøbrøyting må ikke hindres.

Det er ikke tillatt å parkere utenom tildelte parkeringsplasser i Frøydis vei fra skilting.

§ 1.5 Andelseierne kan leie kun én garasjeplass / biloppstillingsplass om gangen.
Hvis det er ledige plasser, er det mulig å leie flere når det ikke er etterspørsel.
Når noen ønsker plass, må den som har flere, frivillig si opp inngått avtale.
Hvis biloppstillingsplass eller garasje ikke nyttes til parkering av bil, må leietager si opp avtalen. Styret kan si opp en slike avtaler med én måneds varsel.

§ 2.1 Andelseierne har ikke lov til å forandre bygningenes utseende / fasadeendring.
Montering av lamper, parabol, markiser og liknende skal skje i samråd med styret.

Vifter, ventilatorer og liknende skal ikke tilkobles ventiler på kjøkken eller bad.
Dette av hensyn til brannsikkerheten og byggenes ventilasjonssystem som ikke er konstruert med henblikk på slike vifter.

På kjøkkenet skal **kullfiltervifte** benyttes og monteres **uten** tilkobling til ventiler.

§ 2.2 Grøntarealet skal holdes opparbeidet og i god orden. Dette påhviler den enkelte.
Det er tillatt for beboere med "grønne fingre" å plante og stelle bedene.
Når det hagevannes, må det ikke brukes unødig mye vann langs kjellermurene.
Det kan forårsake vannskader i kjellerne.
Oslo kommunes vedtak om vannrasjonering skal overholdes.

§ 3.1 Banking, boring, snekring og andre støyende aktiviteter i forbindelse med oppussing av leiligheter er ***ikke tillatt*** på søndager og helligdager.

Slik aktivitet er ***tillatt*** på hverdager mellom kl. 0800 og kl. 2000
og på lørdager mellom kl. 0900 og kl. 1800
og på dager før helligdager mellom kl. 0900 og kl. 1800.

Det er ikke tillatt å riste tøy, banke matter og gulvtepper i trappeoppganger og fra balkonger eller vinduer. Dette skal gjøres på bankeplassen.

Sengetøy må ikke luftes i vinduskarmene.
Tøy som tørkes på balkongene, må ikke henge synlig utenfra.
På søndager og helligdager skal tøy ikke henge ute.

Utlufting av leiligheten gjennom oppgangen er ikke tillatt.

§ 3.2 Det må utvises forsiktighet i oppgang og inngangsparti ved flytting og transport.

Leilighet, balkong, veranda og felles rom må ikke brukes på en slik måte at det oppstår ubehag og vanskeligheter for andre beboere.

§ 3.3 Grilling på balkonger og verandaer er ikke tillatt. Unntaket er elektrisk grill.

§ 4.1 Leiligheten må bestandig være tilstrekkelig varm for at vannrør ikke skal fryse.
Tilkobling til vannrør og elektrisk anlegg må utføres av autorisert fagmann eller firma.

Sluk på badet må renses med jevne mellomrom.
Vannlås på vask i kjøkken og på bad må også renses med jevne mellomrom.
Fett og annet fra kjøkkenet, kattesand, bleier osv. skal ikke helles i toalettet.

Om sommeren må andelseiere som har kjellerluker i bodene, sørge for lufting.
I den kalde årstid må alle kjellerluker og kjellerdører være forsvarlig lukket.

§ 4.2 Søl og lukt tiltrekker seg rotter og andre skadedyr.
Alt søppel skal pakkes godt inn før det kastes.

Det er strengt forbudt å kaste brennende sigaretter eller oljet avfall i søppelet.

Pappesker og lignende emballasje må slås sammen eller tråkkes flate når de kastes.

§ 5 Vask av trapper og vinduer i trappeoppgangene utføres av et rengjøringsbyrå.
Alle må vaske veggene og oppgangen hvis noen har skitnet til ekstra.
For eksempel ved flytting og når barn og andre har griset til.

§ 6 Borettslagets vaskerianlegg i Håvalds vei 10 B med tekniske installasjoner skal behandles omsorgsfullt så det ikke oppstår skader eller andre ulemper.
Den som bruker vaskeriet, har plikt til å sette seg inn i bruksanvisningene.

Oppsatt tur på vasketavlen skal følges og respekteres. Vasketidene må overholdes.

Vaskeriet skal benyttes mellom kl. 0800 og kl. 2300 på hverdager.
Vaskeriet skal ***ikke brukes*** på helligdager.

Alle maskiner og vaskeriet skal være rengjort og i god orden når vaskeriet forlates.

Hvis noe er galt i vaskeriet, skal det rapporteres til vaktmesteren.

§ 7 Dyr må ikke holdes i leilighetene uten styrets samtykke.

Utekatter er ikke tillatt.

Hundehold er ikke tillatt.
Etter søknad kan styret gi dispensasjon i særlige tilfeller, for eksempel førerhund.

§ 8.1 Mellom kl. 2300 og kl. 0700 skal det være nattero i leilighetene og i gårdsrommet. Da skal ingen foreta seg noe som kan forstyrre beboerne.

§ 8.2 Skal det ved spesielle anledninger holdes selskap i leiligheten etter kl. 2300, tilsier godt naboskap at man varsler de tilstøtende leilighetene i god tid på forhånd.

§ 8.3 Å spille musikk og på musikkinstrumenter må ikke foregå på en slik måte at det sjenerer andre beboere.

§ 8.4 Sangundervisning og musikkundervisning er ikke tillatt uten styrets samtykke.

§ 9 Søknader, forslag og eventuelle klager må rettes skriftlig til styret.

Oslo, den 02. april 2018

Anne-Heidi Barli	Grethe Svendsen	Per Røe
styremedlem	styreleder	styremedlem





FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Sandstuveien Borettslag

en del av eiendommen gnr. 16o, bnr. 14

Denne har fått gnr. 16o, bnr. 711

og er 591o m² stor. Målebrev, datert 1/8.1958, tinglyst 18/8.1958 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet borfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 9o år og regnes fra 1/9.1961. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 5.6oo,- beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 14o.ooo,- ~~pr m²~~ tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/1 og 1/7 og første gang .....

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

1427 2/65

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

boligblokker

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd. **Tillegg til § 5:** Forprosjekt for større grupper av hus må fremlegges før det enkelte hus kan godkjennes. Husenes hovedform og fasadebehandling (tegl, puss, tre, eternitt, m. m.) må samordnes slik at det oppnås en harmonisk helhet.

§ 6.
Trær, hage m. v. Grøntanl. m. v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og anvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og et for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskelig-

Tillegg til § 9: Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneleren og nyttes av festeren. Det gis samtlige festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

gjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forskjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 20/1 1965.

SANDSTUVEIEN BORETTSLAG
Som fester:

Jr. Normann Andresen Anne Hansen

For Oslo kommune:
OSLO KOMMUNE
Boligrådmannen

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

PER H. FRIIS
Høyesterettsadvokat

OSLO BYSKR * AKER DIS

OSLO BYSKR * AKER

NORGE 2 FEB 1965 AKER DISTRIKT STEMPELMERKE 100 Kroner

NORGE 2 FEB 1965 STEMPELMERKE 100 Kroner

NORGE 2 FEB 1965 STEMPELMERKE 100 Kroner AKER DISTRIKT

NORGE 2 FEB 1965 STEMPELMERKE AKER DISTRIKT 100 Kroner

Dagbokført som dok. nr. 1427 /1965 den 2/2 1965
ved Oslo byskriverembete, Aker distrikt.
Innført i grunnbok som vedk. gnr. 160
nr. 711
avskrift i A bok 351 bl.
For tinglysingen betalt til Statskassen kr. 60,-

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth
HÅVALDS VEI 10A

Dato: 26.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525515
8950658

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.160 BNR. 711

Vi viser til bestilling av 20260125 for HÅVALDS VEI 10A.

GNR. 160 BNR. 711

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.08.1958.

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

5889 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

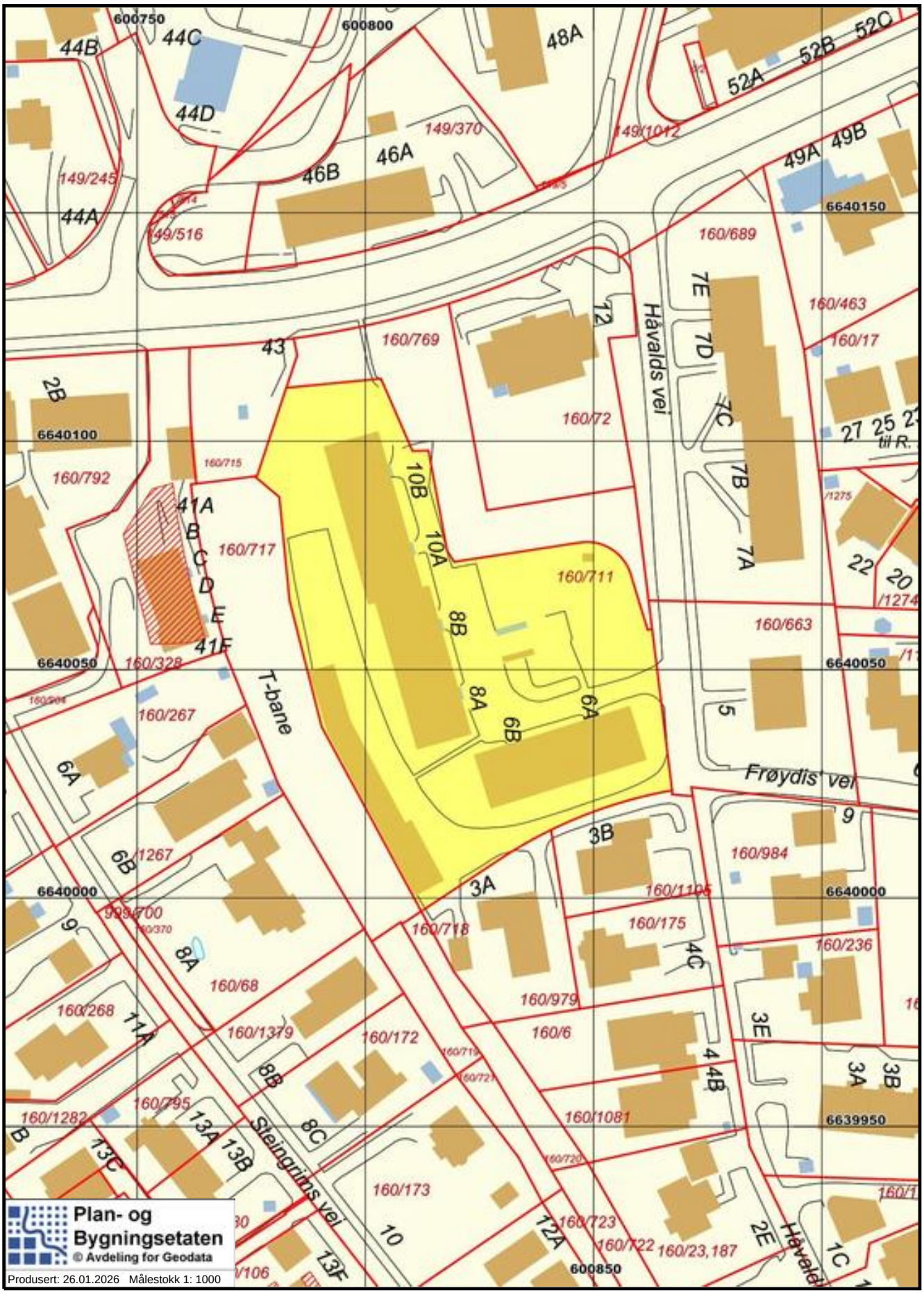
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

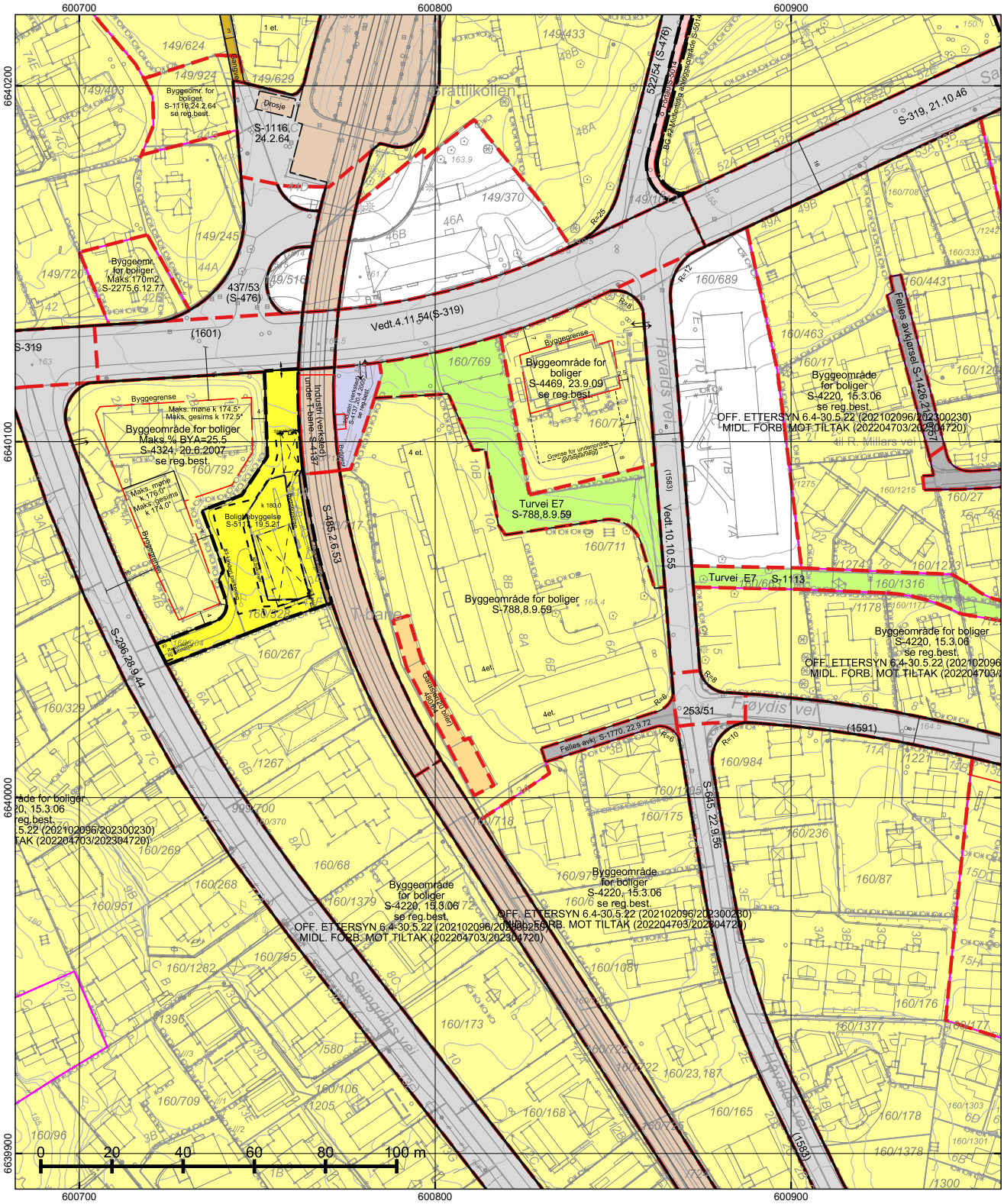
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


600750
600800
44B
44C
44D
48A
52A
52B
52C
149/370
149/1012
149/245
46A
46B
49A
49B
44A
149/516
6640150
160/689
7E
7D
7C
7B
7A
Håvalds vei
12
160/463
160/17
43
160/769
2B
6640100
160/72
27
25
til R.
160/715
160/792
41A
B
C
D
E
41F
160/717
10B
10A
8B
8A
6B
6A
160/711
22
20
/1274
160/663
6640050
160/328
T-bane
160/267
5
Frøydis vei
9
3B
160/984
6A
6B
/1267
3A
160/1105
6640000
160/700
160/175
160/718
160/236
9
8A
4C
160/68
160/979
160/268
11A
160/1379
160/6
3E
160/172
4
4B
3A
3B
8B
160/795
160/1282
13A
13B
8C
Steingrims vei
160/1081
6639950
13C
160/173
160/723
12A
160/722
160/23,187
2E
Håvelå
1C
10
13F
600850
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 26.01.2026 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

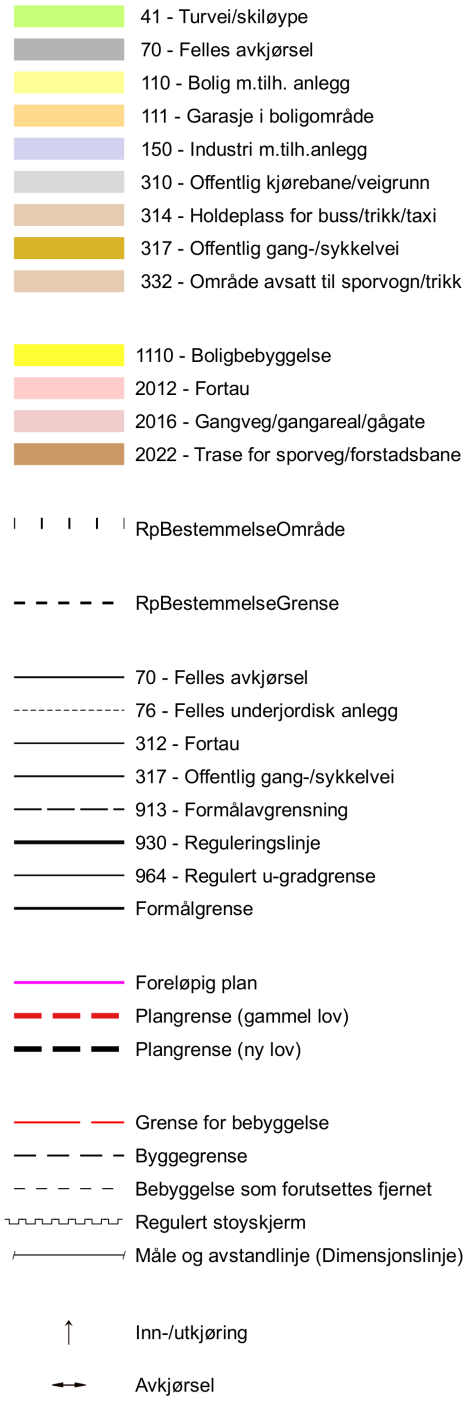
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

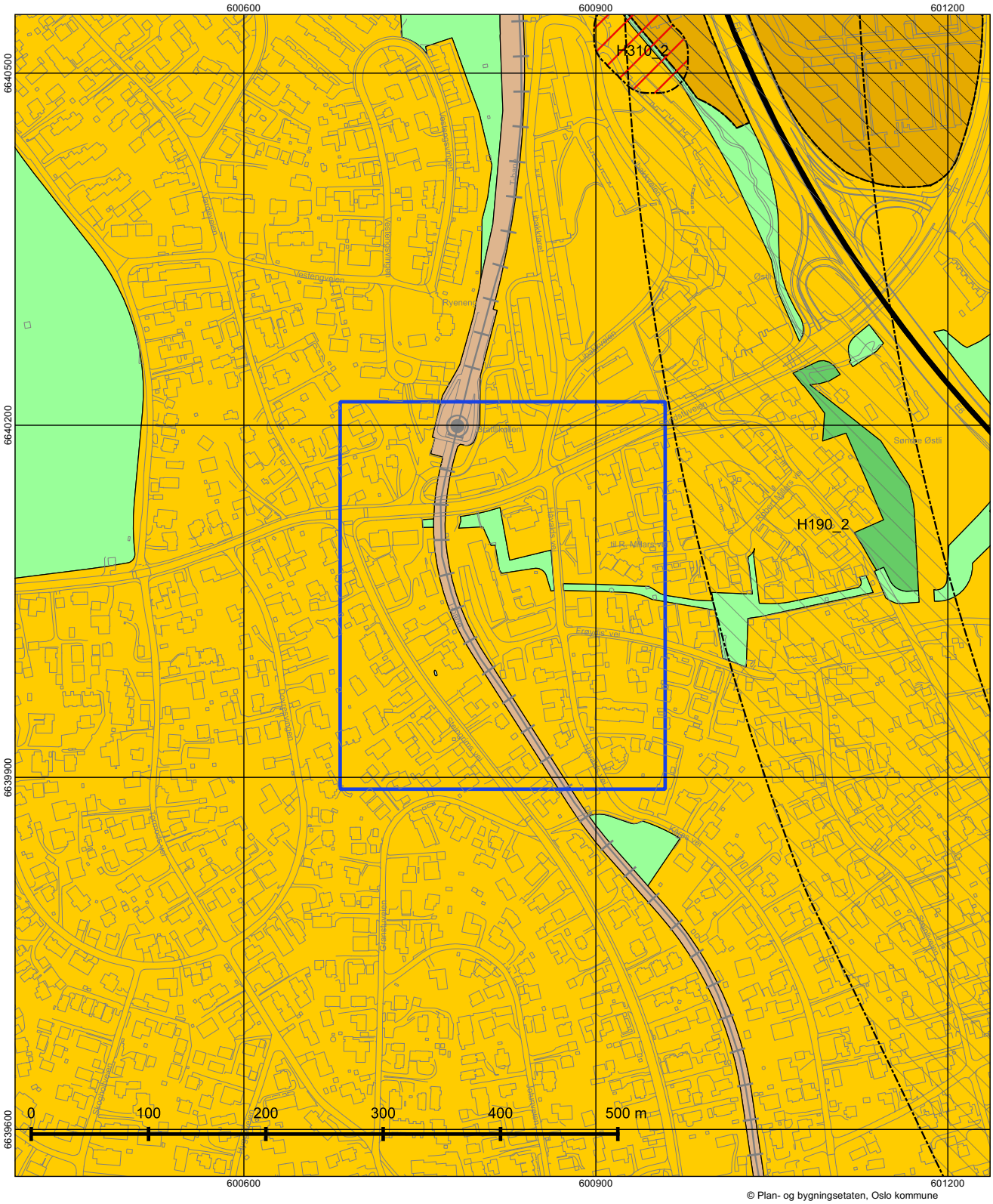
PlottID/Best.nr: 152087/ 86525515
Deres ref.:
Adresse: Håvalds vei 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 160/711

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152087/86525515
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-788

Regulering- og bebyggelsesplan for Håvalds vei 6-8 og 10, gnr. 160,bnr.711.

S-788 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 08.09.1959
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195901480
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 48064

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

48064

gnr 160 bnr. 711. Garasjer for 20 biler, Haavalds vei 6. Sandstuveien borettslag.

48064 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 03.09.1964
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 196402713
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-788

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-1770

Endret reguleringsplan for felles avkjørsel fra Håvalds vei til eiendimmene gnr. 160 bnr. 175, 711 og 979.

S-1770 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 22.09.1972
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197201272
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om digital søknad

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

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[illegible] * 41 72 00

TB/NU.

Nytt telefon nr 20 72 10

KOPI

Oslo, den 21-12-1967.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 160, bnr. 711, Langblokk A, Håvalds vei 8A+B og 10A+B.

Journalnr.
1959/1482.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
28-11-1967.

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
Sandstuvelen byggelag, v/o.r.sakf. Hielm Friis, Prinsens gate 12, Oslo-1.

Byggemelder
Arkitekt Sverre Poulsen, Kirkegaten 15, Oslo-1.

Ansvarshavende
Siv.ing. Kaare Gilboe, c/o Johan Olsen & Sönner, Kongensgate 17,Oslo-1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

xxxxxxxxx
Distriktsingeniør
T. Busch

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Stjørdal C-18. 3000. 8. A. 7538166. —

1O KOMMUNE
JINGSKONTROLLEN
ebsgate 19[x] * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Nye balkonger - ny fasadekledning

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Håvalds vei 8-10	Gnr.160, bnr.711	87/3304

Byggherre

Sandstuveien Brl.
v/R.E. Nilsen
Håvalds vei 8 B
1185 OSLO 11

Ansvarshavende

Disp. Otto B. Eliassen
Tulipanveien 11
2034 HOLTER

AS/lw

Dato 1.2.1989

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

Det er under arbeidets gang ikke foretatt påbudt varsling for kontroll herfra.
Kontroll har derved ikke kunnet utøves.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
A. Sundt

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

SKI. C-16. ANDVORD.

25/8

OSLO BYGNINGSKONTROLL S 6 **TILSYNSOMSLAG**

160/711
Håvalds vei 6-10
80/2626

Meldinger:

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

Lagt ormig

Holdes ikke SER

22-11-84 N.U. 21-11-84

Henlegges inntil evt. krav om f. bett. innkommer.
30/10-84. E

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter. DM

STATISTIKK-PLIKTIG | Tatt i bruk: 1

Ferdigbesiktigelse 4/8-53 A.S.

Kan ferdigattesteres

Oslo, den.....

Ferdigattestert.....

Arbeidets art Utskiftning vinduer

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
160	711		

Matr.nr.

Adresse Håvalds vei 6-10

Byggherre Sandstu v. Borettslag v/Grete Svendsen

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
S B.J. nr. 02623
Mottatt 25 AUG 1980
Gnr. Bnr.
Bl.nr.

5000 Andvord 23886/78. Angelsen, Håvaldsvei 6 B, Oslo 11

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FUTHARK ARKITEKTER AS
Postboks 8805 St Olavs plass
0130 OSLO

Dato: 17.06.2019

Deres ref.: Kathrine Austlid Vår ref.: 201714385-10 Saksbeh.: Katja Jødal Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	HÅVALDS VEI 8 - 10	Eiendom:	160/711/0/0
Tiltakshaver:	SANDSTUVEIEN BORETTSLAG	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Søker:	FUTHARK ARKITEKTER AS	Adresse:	Postboks 8805 St Olavs plass, 0130 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Håvalds vei 8 - 10

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av balkonger – fasadeendring – drenering, mottatt 11.06.2019.
Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201714385			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasader nummer 8-10			1/17
Situasjonsplan			3/5
Plan nummer 8-10			3/7

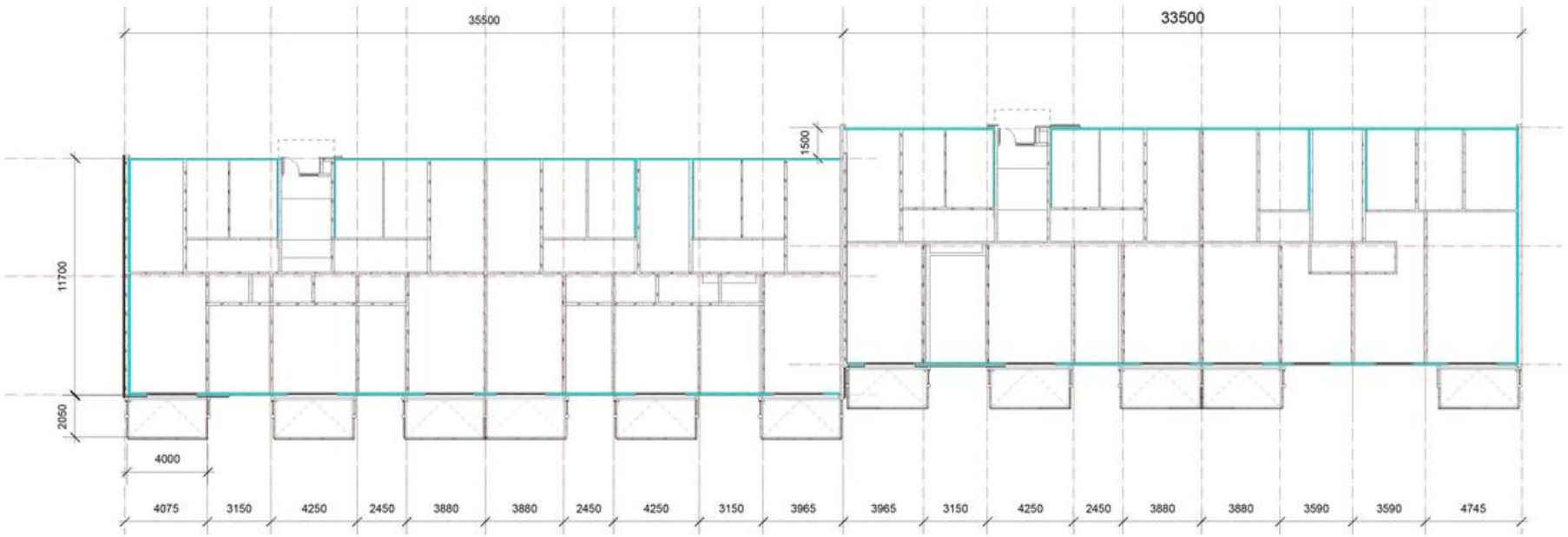
Klagefristen er tre uker

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

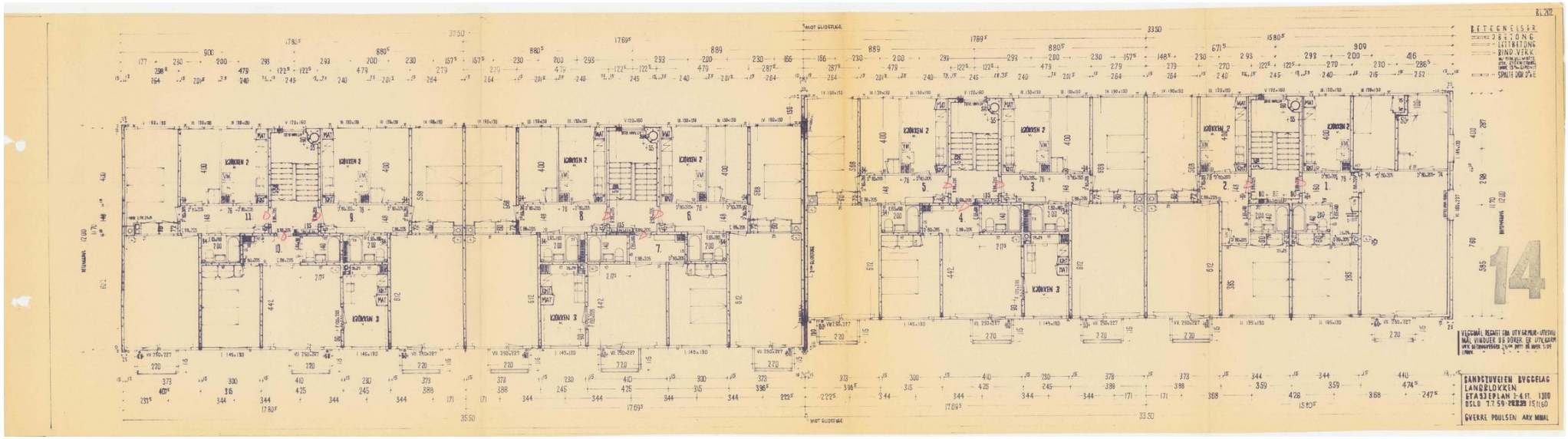
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.06.2019 av:

Katja Jødal - saksbehandler
Caroline Wille - fungerende enhetsleder
Kopi til:



PLAN NYE BALKONGER NR. 8-10


BETEGNELSER
SANDSTUVEIEN BYGGELAG
LANGELOKKEN
ETASJEPLAN 1-4 ET.
OSLO 7.7.59
SVERRE POULSEN ARK MNAL
14

Skatteetaten

Dato
28.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 953 700 999 Andelsnr 52

Eiendommens adresse:

Håvalds vei 10A, 1185 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 066 191
Som sekundærbolig:	kr 4 264 763

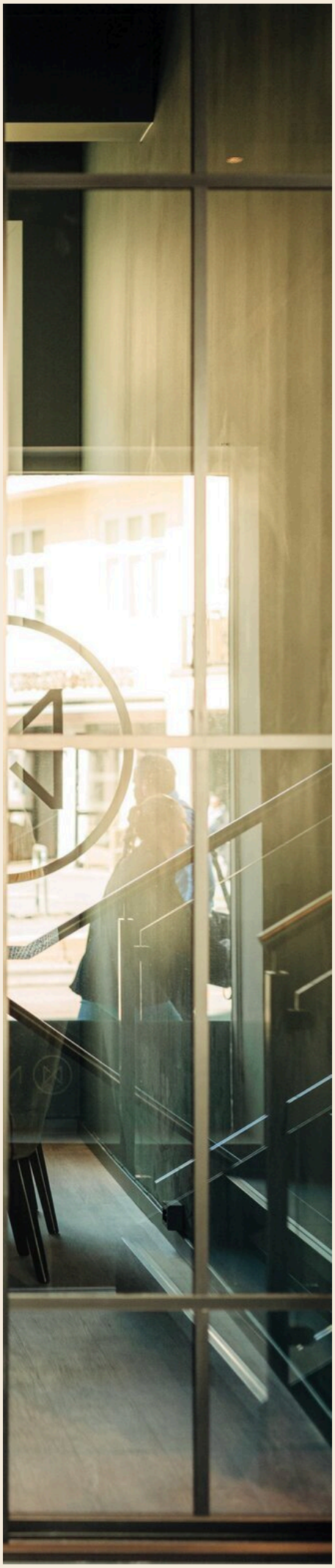
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, 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 boliger vi har for salg.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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: 13-0018/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Håvalds vei 10A 1185 OSLO
Matrikkel: Gnr 160, bnr 711 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:

Fredrik Langsø

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Bygdøy Alle Eiendom AS
f.langso@nordvikbolig.no
913 99 834