NORDVIK

Sandakerveien 41

1 soverom | 29 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Sandakerveien 41

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
165	Kontaktinfo
168	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
171	Forbrukerinformasjon om budgivning
172	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.01.2026









Nøkkelinformasjon

Urban og moderne fabrikkleilighet med store vindusflater | Perfekt førstegangskjøp | Ingen dok.avgift | V.v. ink. | Heis

Prisantydning	**3 800 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**3 924 599,-**
Fellesgjeld	**123 219,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 406,-**
BRA-i	**29 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1940**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

SANDAKERVEIEN 41
Presentert av Sander Ringmann

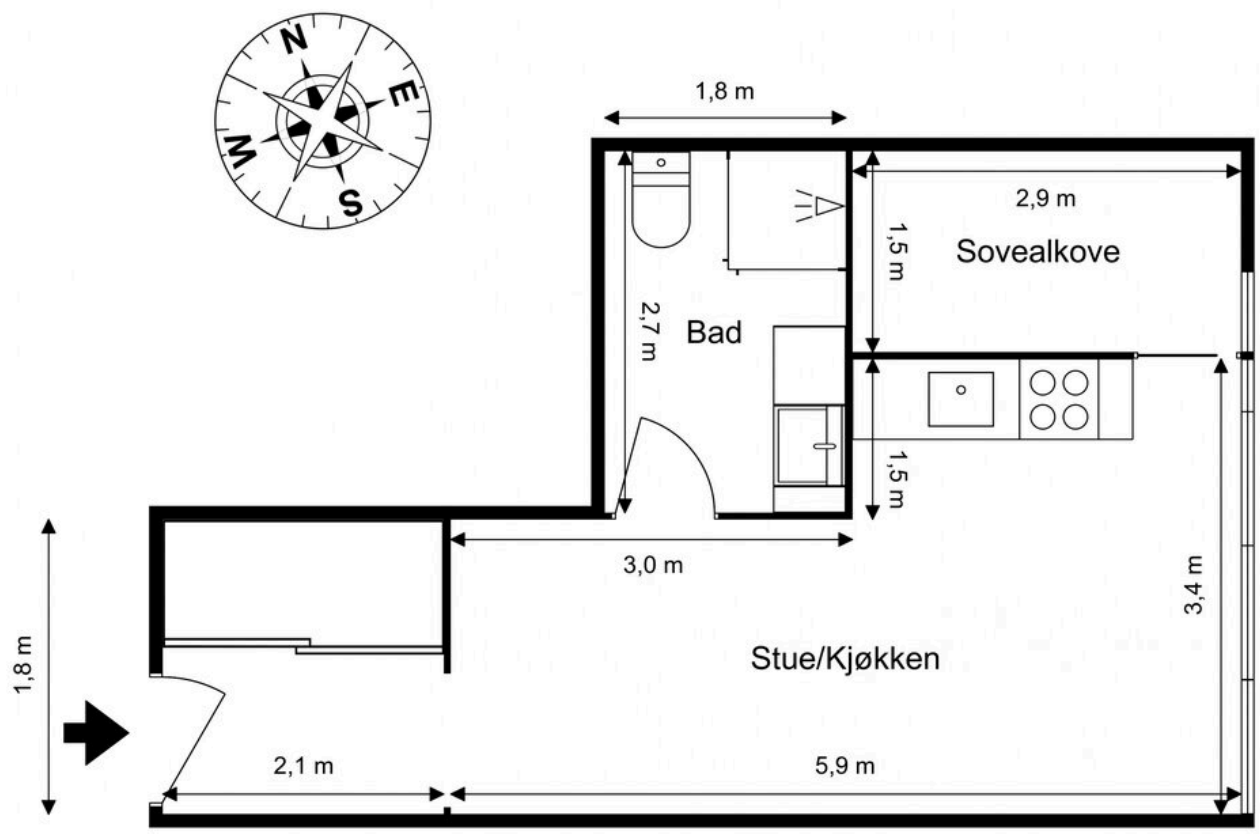
Dette er en lys og urban fabrikkleilighet med god takhøyde og store vindusflater. Leiligheten holder en svært god standard med kjøkken og bad fra 2013 - her kan du altså bare flytte rett inn! Leiligheten ligger på populære og sjarmerende Torshov med nærhet til "alt". Dette er den perfekte bolig for deg som er ute etter sin aller første!

FASILITETER
Smart planløsning
Moderne fabrikkleilighet - Bygget ble rehabilitert i 2013.
Stort baderom m/ opplegg for vaskemaskin
Heis
To kjellerboder
God takhøyde og store vindusflater
Opplegg til vaskemaskin
2. etg med heis
VV ink.
Ingen dok.avgift

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 29 kvm
Total BRA: 29 kvm

Sandakerveien 41
2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.






SAMSUNG





























Borettslaget er svært veldrevet og har et proaktivt styre med fokus på økonomi og byggets tilstand.





Fra leiligheten kan man se helt til hygglige Torshovparken i bakgrunn.

I øyeblikkelig nærhet har du både KIWI i første etasje, og Baker Hansen i nabobygget.



Sjarmerende Vogts gate.





Få minutter gange unna Sandakerveien 41 har du gode trikk og bussforbindelser.

Torshov kan by på flere tilholdssteder for den kaffetørste.



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
29-0352/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Sandakerveien 41, 0477 OSLO
Gnr 225, bnr 257, snr 3 i Oslo kommune
Andelsnr 12 i Sandakerveien 41 Borettslag, org.nr. 998710383

Selger
Markus Koch

Kjøpesum og omkostninger
3 800 000,- (Prisantydning)
123 219,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 923 219,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 924 599,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 933 899,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1940

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 29 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 36 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 29 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, sovealkove.
Total BRA: 29 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. To kjellerboder.
Total BRA: 7 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.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom: entré, stue/kjøkken, sovealkove og baderom. Leiligheten disponerer to kjellerboder på sammenlagt ca. 7 m².

Heis direkte ned til underetasjen med garasjekjeller med tidsvis mulighet for kjøp av garasjeplass.

Standard
Entré | Velkommen inn!
Her trer du inn i en flott og praktisk entré med stor skyvedørs garderobe. Her har du godt med plass til oppbevaring av yttertøy, sko og annet du ikke ønsker å ha fremme. Videre er gangen svært romslig med plass til en skohylle eller benk, og et speil. Gjester slippes lettvint inn med heis og app-styrt porttelefon. YALE-dørhåndtak med kodelås gjør at du slipper å huske nøkkel i hverdagen.

Stue/kjøkken |
Leiligheten har et lyst og luftig oppholdsrom med en sosial løsning. Her har du plass til en sofa med tilhørende salongbord, tv og en liten spisegruppe. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Herfra har du flott utsyn mot Torshovs hyggelige gater og klassiske gårder. Den gode takhøyden, vindusflatene og den kalkmalteveggen gir leiligheten et industrielt preg. Moderne kjøkken fra 2013 med hvite slette fronter med laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, komfyr og koketopp med kullfiltervifte over. Videre er kjøkkenet innredet med plass til kjøleskap (kjøleskap medfølger).

Sovealkove |
Praktisk sovealkove med stort vindu. God takhøyde og skyvedør gir plass til en praktisk køyeseng, godt med plass til kommode og omkledning under. Rommet er malt i en behagelig og avslappende tone.

Baderom |
Romslig og moderne baderom fra 2013. Badet innehar servant med benk og skuffer, speilskap med lysarmatur, veggmontert klosett og dusjhjørne. Videre har badet mekanisk avtrekk, gulvvarme og opplegg til vaskemaskin (vaskemaskin medfølger).

Parkering
Borettslaget har ingen egne parkeringsplasser. Parkeringsanlegget under eiendommen har separat eier, Vogts gate 66 garasjesameie hvor enkelte beboere har garasjeplass. Her er det tidvis mulighet for garasjekjøp-/leie.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Vedlikehold gjennomført i regi av borettslaget:
- Service og reparasjon av heis
- Service og programvareoppdatering av UNLOC låsesystem i hele bygget
- Reparasjon av defekt boddør og bestilt ny hengelås
- Reparasjon av Defigo porttelefon
- Service av branngardiner
- Bestilt reparasjon av defekte styresentraler til branngardiner
- Bytte av defekt strømmåler til en andelsleilighet
- Bytte av defekt brannalarm i bodområdet
- Engasjerte en elektriker til å flytte den elektriske kursen som tilhører vår seksjon fra garasjesameiet til vår egen måler
- Service av brannslokningsanlegget i bygget

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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.?
Svar: Nei. Det har blitt laget en ekstra vegg i leiligheten til å lage en sovealkove.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja. Oppgi type rapport og årstall: Det har blitt laget en takstrapport / tilstandsrapport fra Supertakst AS – Org.nr: 999593755 i desember 2025 (Oppdragsnummer: 191379).

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Se spørsmål 22.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug

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

Byggemåte:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i

støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Vinduer og dører:
Vinduer med 3-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB.

VVS-installasjoner:
Avløsrør - Anlegget er fra 2013. Synlig avløp i plast.
Vannledninger - Anlegget er fra 2013. Rør i rør system.
Balansert ventilasjon. Anlegget er fra 2013.

Tekniske installasjoner:
Type sikringer: Automatsikringer. Anlegget er renovert i 2013.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører
Karmer er utvendige værslitte. Vindu på soverom tar i karm og har behov for justering. Justeringer/smøring og overflatebehandlinger må påregnes.

- Vannledninger
Det mangler tettemuffer på varerør på kjøkkenet samt at det ikke er installert vannsensor på kjøkkenet. Dette medfører at ved en eventuell lekkasje vil det påføres større skader enn nødvendig. Det anbefales å installere tettemuffer og vannsensor på kjøkkenet.

- Våtrom | Overflater
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Høyden er målt til 20 mm mens kravet var 25 mm. Utenfor dusjsonen er gulvet tilnærmet flatt og det er ikke oppkalt ved terskel. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Det registreres misfarging i fugemasse som kan skyldes feil type silikon (uten soppdreper). Badet fungerer med dagens tilstand, men pågrunn av påviste forhold anbefales forsiktig bruk av vann utenfor dusjsonen, påse at vann ikke renner mot terskel.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Det er ikke avdekket avvik med TG3.

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

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Takstmann forenklede kontroll:
- Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år? Nei.
- Type sikringer: Automatsikringer
- Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja. Anlegget er renovert i 2013.
- Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Ja.
- Er det manglende kursfortegnelse? Nei.
- Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? Nei.
- Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? Nei.
- Er kabler utilstrekkelig festet? Nei.
- Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei.

Spørsmål til selger:
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende hvitevarer medfølger:
- Kjøleskap
- Vaskemaskin
- Seng
For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
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.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovn
- Gulvvarme på bad

Styret opplyser om at leilighetene har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og varmebatteri. Dette er primært et ventilasjonssystem og er ikke ment som hovedoppvarming. Per i dag er tillufttemperaturen satt til ca. 20 grader. Øvrig oppvarming skjer via beboers egne varmekilder.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 960 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 406,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale månedlig felleskostnader utgjør pr. 17.12.2025. kr. 3 406,-
Herav:
Felleslån: kr. 890,-
Felleskostnader: kr. 2 007,-
TV/Bredbånd: kr. 509,-

Felleskostnadene inkluderer varmtvann, kommunale avgifter, TV/Bredbånd, felles byggforsikring, drift og vedlikehold, m.m.

OBS!: Det gjøres oppmerksom på at postene felleskostnader og TV/bredbånd vil fra 01.03.2026, endres til henholdsvis kr. 2 154,- og kr. 241,-.

Totale månedlige felleskostnader vil etter 01.03.2026 utgjøre: kr. 3 285,-.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Strøm og nettleie
- Innboforsikring

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 912 265,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 649 061,- 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
Borettslaget har avtale med Gig Networks for leveranse av TV/Internett.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 45 andelsleiligheter. Sandakerveien 41 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998710383, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 225/257.

Borettslagets bygningsmasse er fra 1939 og ble totalrehabilitert i 2013 da borettslaget ble stiftet.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.

Borettslaget har egen side på VIBBO:
https://vibbo.no/vogts-gate-66/om

Andelseiere kan midlertidig låne borettslagets utstyr – herunder stige, kost, etc.

Arbeid som innebærer fare for vannlekkasje:
Arbeider på bad, vaskerom, eller kjøkken, som inkluderer røropplegg må kun utføres av autoriserte firmaer på grunn av fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Styret skal orienteres om arbeidet før oppstart.

Arbeid på elektrisk anlegg:
At alt arbeid på det elektriske anlegget i leiligheten utføres av godkjente elektrikere.

Fra årsberetningen 2025 og info fra styret opplyst i mail pr. 14.01.2026.
Spesielle uforutsette hendelser: Økonomien var ikke på topp da styret overtok og flere store regninger hadde gått

til inkasso. For å kunne betale ny eiendomsforsikring samt sikre et minimumsbuffer på sparekonto ble styret nødt til å ta opp et ekstraordinært lån. Det ble brukt mye innsats på å få søkt om refinansiering av borettslagets lån. Borettslagets lån ble refinansiert etter vedtak i generalforsamling høsten 2024. Styret gikk i etterkant av dette sammen med garasjesameiet om å få byttet og oppnevnt ny og felles forretningsfører fra OBOS, primært for å sikre bedre økonomisk rådgivning.

Fasaderehabilitering.
Styret kartlegger nå omfanget av nødvendig arbeid på byggets fasader, inkludert murpuss, maling av fasaden samt pussing og maling av vindus- og dørkarmer. Tilbudsinnhenting er i gang. Leverandør er ikke valgt, og det foreligger derfor heller ingen endelig tidsplan/estimat for gjennomføring per nå.

Garasjeanlegg
Utbedring av bæresøylene i garasjen. Prosjektet ledes av garasjesameiet, og kostnadene fordeles mellom borettslaget, næringsseksjonen og garasjesameiet i henhold til eierbrøkene. De søylene som var i dårligst stand ble utbedret i 2025. Totalkostnaden var kr 69 839 inkl. mva, fordelt i sameiet etter brøk. Borettslagets andel utgjorde kr 39 178 inkl. mva. Resterende utbedringer vil trolig gjennomføres i kommende år. Så vidt meg bekjent er totalkostnaden for det gjenværende arbeidet anslått til ca. kr 99 275 eks. mva. Kostnaden vil også bli fordelt etter brøk i sameiet

Avtaler og kostnader
Leverandør av TV/Internett: Gig Networks er valgt som ny leverandør. Borettslaget skal etter planen fases over i slutten av februar, og alle skal være over på ny leverandør innen 1. mars.

Nye låneopptak: Det er per i dag ikke vedtatt nye låneopptak. Det kan imidlertid bli aktuelt med låneopptak i forbindelse med fasaderehabilitering, avhengig av endelig omfang, tilbud og vedtak.

Styret kjenner ikke til tilfeller der det har vært observert skadedyr i borettslaget.

Årsmøte for 2026 er foreløpig ikke gjennomført, og dato er ikke fastsatt.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 123 219,-pr. 17.12.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: DNB Bank Asa
Lånenr.: 16369265826
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,75%
Restsaldo 7 077 125,50
Innfrielsesdato: 19.07.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Bank: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 16369265826
Restsaldo: Kr. 123 219,05,-
Kapitalkostnader: Kr. 695,18,-

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

Fellesformue
Kr 8 630,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultatet for 2023 viser et overskudd på kr. 244 811,-.

Budsjettet for 2024 viser et overskudd på kr. 241 000,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnader må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Borettslagets forsikring
KLP Skadeforsikring AS
Polisenr. 79115444

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 106 kvm (Eiertomt)
Felles selveier tomt.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På

visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Sandakerveien 41 har en attraktiv beliggenhet i et trivelig boligområde på Torshov. Her bor du i et livlig nabolag med et hyggelig miljø. Området tilbyr mange lokale gleder som Kaffebrenneriet, Backstube eller Åpent bakeri, mens Grisen og Hva skjer på Soria Moria lokker med god stemning og smakfulle retter. Cosmopolite, Det andre Teateret, Torshovteateret og Café teater - Trikkestallen er steder i nærheten som absolutt er verdt et besøk. Grünerløkka, med sitt brede utvalg av spisesteder, caféer og barer, er kun en kort spasertur unna.

I nærområdet finner du flere unike nisjebutikker. Det er kort vei til Oslos pølsemaker, Strøm-Larsen, som har vunnet flere norgesmesterskap i ulike kjøttprodukter. I Vogts gate finner du også grønnsaksbutikk, Baker Hansen, samt matbutikker, malingsbutikk, blomsterbutikk m.m. I tillegg ligger Torshov Torg med Rema 1000, apotek og sushirestaurant et par minutters gange unna, samt Sandaker senter med Vinmonopol, bokhandel, helsekostforretning, apotek, Samson bakeri og Coop Mega matbutikk.

Treningssenteret "Myrens" ligger ikke langt unna, med blant annet golfsimulator, squashbaner og en av Oslos beste klatrevegger. Torshov Minigolfpark og Torshov fritidsanlegg med volleyballbane er også i nærheten. Sats finner du på Ringnes Park, hvor det også finnes Ringen kino, en stor Meny-butikk, blomsterbutikk m.m. Det er gode handlemuligheter med butikker som Coop Extra, Kiwi, søndagsåpen Bunnpris og Joker, samt døgnåpne Deli de Luca og 7-Eleven. Ikke langt unna finner du også Storo Storsenter med mange shoppingmuligheter. Det er også kort vei til velrenommerte skoler og barnehager.

Den frodige Torshovparken og Torshovdalen ligger en kort spasertur unna perfekt for å nyte grillmat og sol på varme sommerdager! Akerselven ligger også like ved, med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Her kan man sykle eller gå helt opp til Maridalsvannet i nord eller Sentrum i sør. Det går også buss til Solemskogen fra Torshov, som gir tilgang til Lillomarka.

Bebyggelse
Området bebyggelse består hovedsakelig av nyere og eldre blokkbebyggelse og klassiske gårder.

Offentlig kommunikasjon
Området kan by på hyppig og effektiv offentlig kommunikasjon, som frakter deg dit du skal.

Fra Torshov/Sandaker senter passerer Trikk 12 (Majorstuen via Aker Brygge - Kjelsås), 15 (Majorstuen via Nationaltheatret - Kjelsås) og 18 (Rikshospitalet via Bislett - Grefsen stasjon via Storo).
Fra Torshov passerer Buss 20 (Skøyen - Galgeberg) og Flybussen.
En liten trikketur unna ligger kollektivknutepunktet Storo, herfra tar du deg rundt omkring i byen med flere T-bane, buss og togforbindelser.

Skoler og barnehager
Nærliggende videregående skoler:
- Nydalen videregående skole
- Foss videregående skole
- Bjørknes Privatskole

Nærliggende høyskoler:
- Handelshøyskolen BI

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for omgjøring av bygget fra "Industri til boliger", datert 02.09.2013.

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

Det foreligger godkjente originale byggetegninger med følgende avvik: det er satt opp en lettvegg som deler stuen i to. Kjøkkenet er flyttet til langs denne veggen, og det adskilte rommet er innredet som en sovealkove. Inngangsdøren er flyttet fra langveggen til kortveggen i entréen, og vegg mot trappeløp er flyttet.

Det presiseres at 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 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. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til "byggeområdet for boliger".

Området er for øvrig regulert til felles avkjørsel, byggeområde for forretning og kontor, friområde, park, bolig/forretning/kontor/bevertning/hotell, vei, fortau, gangvei, kollektiv felt, byggeområde for boliger med parkering i sokkelet, forretning og kontor, boligbebyggelse og barnehage.
Reguleringsplan: S-2255 og S-178GO.
Kommunedelplan: KDP-17.

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.

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/

Pågående plansak:
* Saksnummer: 202315257
Saken gjelder: Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk. Hovedhensikten med tiltaket er fremkommelighetstiltak for trikk i Vogts gate-Toftes gate, på en ca. 1,2 km lang strekning. Vogts gate og Toftes gate er en tung kollektivtrasé for tre trikkelinjer og en viktig gangtrasé mellom Torshov og Grünerløkka. Det er behov for i større grad å legge til rette for gående samt sikre fremkommelighet for kollektivtrafikken.
Sakstype: Detaljregulering

* Saksnummer 202300649 + 2025/18081
Saken gjelder: Sandakerveien 52 - Bruksendring av bygg til hotell og bevertning, samt riving av garasje og oppføring av en paviljong

* Saksnummer: 202217080 + 2025/06933
Saken gjelder: Detaljregulering av Sandakerveien 56 - Boligprosjekt der det bygges rekkehus og leiligheter rett bort i gata. Leiligheten har ikke utsikt mot prosjektet.

* Saksnummer: 202212601 + 2025/06693
Saken gjelder: Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Utarbeidelse av planforslag. Hovedhensikten med prosjektet er å skape en tryggere og attraktiv sykkeltrasè for syklister.

* Saksnummer: 202461117 + 2025/14979
Saken gjelder: Agathe Grøndahls gate 2 A - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring.

Pågående heissaker i område:
Sikkerhetskontroll av heis i Vogts gate 66 (Heissak)
* Saksnummer: 202555048 | Vogts gate 66 - Sikkerhetskontroll - Løpenummer: 10416 | Siste dok. 11.06.2025.

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

301/225/257/3:
27.11.1926 - Dokumentnr: 912487 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:257
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1929 - Dokumentnr: 912895 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:257
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1956 - Dokumentnr: 406801 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. innredning
m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:257
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1966 - Dokumentnr: 516621 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. innredning
m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:257
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2014 - Dokumentnr: 147388 - Leieavtale
Leietid: 0 år
Rettighetshaver: Torshov Sport AS
Org.nr: 980 392 619
Bruksrett og adkomstrett til 8 biloppstillingsplasser. Leietid og beløp er ikke oppgitt. Feil registrert som servitutt. Rettet etter tingl. § 18. 23.07.2014 EN

Diverse påtegning
TRANSPORT AV RETTIGHETSHAVER
FRA: SAND 35 AS orgnr. 997603338
TIL: TORSHOV SPORT KLUBBSERVICE AS orgnr. 980392619

28.04.2014 - Dokumentnr: 331227 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:372

Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2014 - Dokumentnr: 331268 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:372
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2012 - Dokumentnr: 318247 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 3008/5362

05.12.2023 - Dokumentnr: 1359292 - Reseksjonering
Snr: 3
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 3008/5362
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel
Endring av formål

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 overtakelsen.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 34 200,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 121 698,- 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 16. januar 2026

Ansvarlig megler
Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45251612

Megler
Sander Ringmann, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95426789

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

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

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

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

Sandakerveien 41

Nabolaget Torshov - vurdert av 195 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.)	295 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	9 min 0.7 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	5 min 0.4 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	510 elever, 35 klasser	18 min 1.5 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	16 min 1.4 km
Nydalen videregående skole	960 elever	23 min 1.9 km

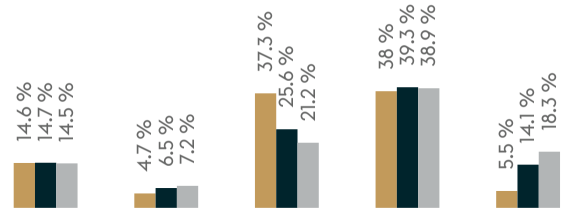
Offentlig transport

Sandaker senter	Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Torshov i Hegermanns gate	Linje FB1, 20	4 min 0.3 km
Sinsen	Linje 4, 5	15 min 1.2 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	17 min 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.3 km

Barnehager

Åsenhagen barnehage (1-2 år)	24 barn	6 min 0.4 km
Thor Olsens barnehage 1 (1-5 å...	36 barn	6 min 0.5 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 å...	65 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Torshov	2 356	1 294
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Lilleborgbanen	6 min
Lilleborg skole	7 min
Mudo Torshov	4 min
Myrens Sportssenter	6 min

«En landsby i byen»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100



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

Sandakerveien 41
0477 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1940
BRA:	36 m^2
BRA-i:	29 m^2
Rapportdato:	19.12.2025 (Gyldig til 19.12.2026)

Samlet vurdering

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

Mathias Walla Brandshaug
Komplett Taksering AS
mwb@ktaksering.no
45276275
Sandakerveien 41
0477 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38543

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Værslitte karmer og subbing.
Vannledninger	Manglende lekkasjesikring og tettemuffer.
Våtrom	Fall og høydeforskjell.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Elektrisk	I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
Det er bygget en sovealkove.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.12.2025

Rapportdato
19.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Markus Koch**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **Komplett Taksering AS**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**



Informasjon om boligen

Adresse: **Sandakerveien 41, 0477 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**225**	Bruksnr:	**257**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**3**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0212**		

Byggeår: **1940** - Bygget ble rehabilitert i 2013.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	29	29	0	0	0
Kjellerbod	7	0	7	0	0
Totalt m²	**36**	**29**	**7**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	29	29	0	Gang, stue/kjøkken og sovealkove.	
Totalt m²	**29**	**29**	**0**		

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er fra 2013.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Karmer er utvendige værslitte. Vindu på sovealkove tar i karm og har behov for justering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Justeringer/smøring og overflatebehandlinger må påregnes.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.
Ved enkel nivellering i sovealkoven registreres det et høydeavvik på ca. 2 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 2 mm.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik 0-4mm	Lokalt avvik: <10mm Totalt avvik: <15mm	Lokalt avvik: 10-20mm Totalt avvik: 15-30mm	Lokalt avvik: >20mm Totalt avvik: >30mm

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Laminatplater på vegg over benk på vegger. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra Hansgrohe. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og kombiskap. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

Innredningen vurderes å være i funksjonell god stand og ingen skader utover normal slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk, Omluftsvifte (kullfilter)
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Det er kullfilter ventilator over stekesonen og mekanisk avtrekk i rommet.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er bygget en sovealkove.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er fra 2013.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Anlegget er fra 2013. Synlig avløp i plast. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er fra 2013.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
Det mangler tettemuffer på varerør på kjøkkenet samt at det ikke er installert vannsensor på kjøkkenet. Dette medfører at ved en eventuell lekkasje vil det påføres større skader enn nødvendig.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å installere tettemuffer og vannsensor på kjøkkenet.

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Anlegget er renovert i 2013.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-IU

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.8 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Anlegget er fra 2013.

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Det er ikke kontrollert for mugg/fukt ved filter i aggregatet pga manglende tilkomst da dette er ett felles anlegg.

6.9 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er fra 2013.

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

Oppsummering av overflater	TG-2

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Høyden er målt til 20 mm mens kravet var 25 mm.

Utenfor dusjsonen er gulvet tilnærmet flatt og det er ikke oppkalt ved terskel.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Det registreres misfarging i fugemasse som kan skyldes feil type silikon (uten soppdreper).

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales forsiktig bruk av vann utenfor dusjsonen, påse at vann ikke renner mot terskel.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Klemring og vannlås i plast mens resterende er støpejern.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyrt med rørfordelingsskap, stoppekran, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri fra Hansgrohe.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende sovealkove. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.10 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

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

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
7. jan. 2026

Oppdragsnummer
29-0352/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandakerveien 41, 0477 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Markus Koch

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. oktober 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?
Nei

Utført arbeid

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Det har blitt laget en ekstra veg i leiligheten til å lage en sovealkove.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det har blitt laget en takstrapport / tilstandsrapport fra Supertakst AS – Org.nr: 999593755 i desember 2025 (Oppdragsnummer: 191379)

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se spørsmål 22.

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

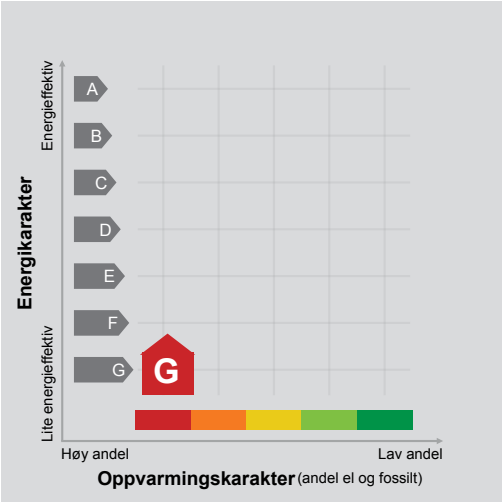
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 29-0352/25

ENERGIATTEST

Adresse	Sandakerveien 41
Postnummer	0477
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	257
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80557035
Bruksenhetsnummer	H0212
Merkenummer	Energiattest-2025-236673
Dato	17.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 960 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

960 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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 urbryter på motorvarmer
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen
- Tetting av luftlekkasjer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1940
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	27
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Hanna Gjervan Paulsen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: h.paulsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0352/25 . Vår ref.: 7796-1-12 Dato: 17.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sandakerveien 41 Borettslag
Organisasjonsnr:	998710383
Andelseier:	Koch, Markus
Medeier:	
Leilighetsnummer:	12
Adresse:	Sandakerveien 41, 0477 OSLO
Andelsnummer:	12
Gnr.	225
Bnr.	257
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Klp Skadeforsikring AS- polisenummer 79115444.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget har ingen egne parkeringsplasser. Parkeringsanlegget under eiendommen har separat eier, Vogts gate 66 garasjesameie hvor enkelte beboere har garasjeplass. Tinglyses med gnr 225, bnr 257 snr 1 , ideell 1/45 del. Vedtekter til garasjesameiet følger vedlagt Dersom selger av boligseksjon også har garasje i Vogts gate 66 garasjesameie og denne skal selges sammen med boligseksjon må forretningsfører få informasjon om dette. Forretningsførers administrasjonsgebyr vil bli fakturert ved salg. Borettslagets bygningsmasse er fra 1939 og ble totalrehabilitert i 2013 da borettslaget ble stiftet. Bygningene står oppført på Byantikvarens gule liste. Dyrehold: henviser til borettslagsloven ¤5-11. Eierseksjonssameiet har ikke eget regnskap (enda, men det er i etableringsfasen), alle kostnader går i borettslaget, bortsett fra garasjesameiets (s. 7923) egne kostnader. Avregnes årlig iht. eierbrøken. RK avregner. Snr Brøk 1 Garasje 1300 2 Butikk 1054 3 Bolig 3008 5362 Videre kan

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	16369265826
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	7 004 147,03
Innfrielsesdato:	19.07.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 406,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån 582	890,00	
Felleskostnader	2 007,00	2 154,00 fra 01.03.2026
TV/bredbånd	509,00	241,00 fra 01.03.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	47,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 786,-
Annen formue:	8 630,-
Gjeld:	124 748,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	16369265826
Restsaldo:	123 219,05
Kapitalkostnader:	695,18
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 123 219,04,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas William Vorpenes Flataker pr. e-post: andreas.flataker@obos.no eller telefon: 22 85 09 83.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Stian Aleksander Bøyum Røstgård, e-post:sandakerveien41@styrerommet.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7796
SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 19. mai kl. 20:00 og lukker 22. mai kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7796

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Oppdatering på lønnsomhet og kostnadskontroll
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Flataker, forretningsfører for borettslaget, er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Max Stokstad og Stian Bøyum er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Kommentar: Kostnader for forsikring og strøm er ført mot kostnadene i resultatregnskapet og ikke ført som inntekt.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.V2.pdf
2. 7796 Sandakerveien 41 Borettslag.pdf
3. Befaringsrapport SV41 BLG 12.24.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000, på lik linje med tidligere år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70 000 kroner.

Sak 6

Oppdatering på lønnsomhet og kostnadskontroll

Forslag fremmet av:
Christian Døsen Solberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Status på arbeidet med å få orden på kostnader.

Styrets innstilling

Dagens styre overtok et borettslag med svak betalingsdyktighet. For å få orden på økonomien tok vi umiddelbart opp et lån for å sikre likviditet og for å kunne betale utestående krav.

Styret har i denne perioden ikke kjøpt inn varer eller tjenester utover det som er helt nødvendig. Vi har brukt tiden på å gå grundig gjennom økonomien og alle leverandøravtalene.

Akkurat nå innhenter vi tilbud på internett / TV. De tilbudene vi har fått så langt viser at vi kan spare en del penger sammenlignet med dagens avtale med Telenor. Vi går gjennom tilbudene for å kartlegge hva vi kan

spare samt sikre at tjenestekvaliteten ikke blir dårligere. Vi informerer nærmere når alle tilbud er på plass og vi har et godt beslutningsgrunnlag.

Forslag til vedtak

Til orientering i lys av tidligere ekstraordinær økning av fellesgjeld

---

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Stian Røstgård

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hanne Jenssen

Styrets årsrapport

1. Innledning

Denne årsrapporten er styrets beretning av arbeid som er gjennomført høsten 2024 / våren 2025. Styret har bestått av styremedlemmer Ingrid Freberg, Stian Røstgård, Max Stokstad og styreleder Paulina Lopez.

2. Styrets arbeid

Administrasjon

Det er gjennomført elleve (11) styremøter i perioden pluss en (1) ekstraordinær generalforsamling. Styret har bestått av arbeidende styremedlemmer, som løpende har fordelt oppgaver etter prioritet og kapasitet.

Kommunikasjon:

Beboere er i løpet av året informert om nyheter primært via Vibbo som kommunikasjonskanal, og nyheter og oppdateringer i Vibbo er også delt via epost. Styret har også hatt direkte dialog med beboere som har tatt kontakt via meldingsfunksjonen i Vibbo.

Vedlikeholdsoppgaver som er gjennomført:

- Service og reparasjon av heis, service og programvareoppdatering av UNLOC låsesystem i hele bygget, reparasjon av defekt boddør og bestilt ny hengelås, reparasjon av Defigo porttelefon, service av branngardiner og bestilt reparasjon av defekte styresentraler til branngardiner, bytte av defekt strømmåler til en andelsleilighet, bytte av defekt brannalarm i bodområdet, engasjerte en elektriker til å flytte den elektriske kursen som tilhører vår seksjon fra garasjesameiets måler til vår egen måler, service av brannslokningsanlegget i bygget.

Større prosjekter som er gjennomført:

- Ved starten av styreperioden var borettslagets eiendomsforsikring blitt kansellert av KLP på grunn av manglende betaling før fristens utløp. Styret fikk i samarbeidet med garasjesameiet avtalen fornyet og gjeninnført.

- Det ble gjennomført en utvelgelse av firma til å utføre en befaring av byggets vedlikeholdsbehov. Rapporten er vedlagt. Det skal i løpet av høsten velges en leverandør til å starte arbeid med renovering og vedlikehold av byggets fasade.

- Dialog med prosjektleder for nabobygget (Soria Moria) grunnet mangel i forbindelse med riving av tidligere bygg høsten 2023. Mur mot nabobygget stod uten beslag til beskyttelse, dette ble reparert og påført høsten 2024.

Leverandører og tjenestetilbud:

Styret har gjennomgått avtaler med flere faste leverandører, inkludert renholdsleverandør og internettleverandør.

- **Spesielle uforutsette hendelser:** Økonomien var ikke på topp da styret overtok og flere store regninger hadde gått til inkasso. For å kunne betale ny eiendomsforsikring samt sikre et minimumsbuffer på sparekonto ble styret nødt til å ta opp et ekstraordinært lån. Det ble brukt mye innsats på å få søkt om refinansiering av borettslagets lån. Borettslagets lån ble refinansiert etter vedtak i generalforsamling høsten 2024. Styret gikk i etterkant av dette sammen med garasjesameiet om å få byttet og oppnevnt ny og felles forretningsfører fra OBOS, primært for å sikre bedre økonomisk rådgivning.

- **Beboeraktiviteter:** Det ble arrangert vårdugnad den 28. april. Det var begrenset med oppmøte (12 beboere møtte opp inkludert 3 styremedlemmer), men stor innsatsvilje av de oppmøtte. Vinduer og vegger i oppgang ble vasket, vegger i oppgang malt, søppelcontainere vasket, det ble vasket med tagging-fjerner i vegg mot Soria Moria, avløpsrenner og gulv i svalgangene i fjerde etasje renset og vasket, gelenderet og gulv i trappene pluss heisvegger og håndtak vasket, gulvet i bodene feiet, søppel rundt søppelcontainere kastet og det ble feid ved inngangen.

Annet arbeid

Styret har hatt et fysisk møte med daglig leder ved Torshov Sport, samt hatt løpende dialog gjennom året angående flere saker.

- Torshov Sport skal ved fremtidige arrangementer sørge for at vår hovedinngang er tilgjengelig, samt at vi kan komme oss til og fra våre søppelkasser uten å gå igjennom folkemengder. Enighet om at de ikke spiller musikk når de rigger opp og arrangementer. Torshov Sport skal fremover varsle styret i god tid om deres planlagte arrangementer i bakgården.
- Torshov Sport har nå anskaffet lås til sin papp-komprimator slik at den er låst utenom åpningstid. Etter pågående oppussing av sine lokaler skal de også se om de kan ta inn søppelcontainere utenom åpningstid.
- Lys i deres lokaler helt innerst i bakgården har ofte stått på utenom åpningstid, noe som er sjenerende for samtlige beboere. De har nå installert automatiske lys som skrus av når ingen er i rommet.

3. Økonomisk oversikt

Kommentarer til årsregnskapet: Dokumentasjon fra KLP ble levert KLP for sent, så betaling av forsikring er ført som kortsiktig gjeld. Dette blir korrigert i 2025. Avregningen ble også korrigert i 2025 etter henvendelse fra styreleder i garasjesameiet, som ba om en rettelse på for høy fakturering som ikke stemte med rettelse gjort etter installasjon av egen måler.

4. Framtidsplaner

Styret planlegger å iverksette følgende prosjekter i neste periode:

Fasaderehabilitering

Styret kartlegger nå omfanget av nødvendig arbeid på byggets fasader, inkludert murpuss, maling av fasaden samt pussing og maling av vindus- og dørkarmer. Tilbudsinnhenting er i gang.

Garasjeanlegg

Utbedring av bæresøylene i garasjen. Prosjektet ledes av garasjesameiet, og kostnadene fordeles mellom borettslaget, næringsseksjonen og garasjesameiet i henhold til eierbrøkene.

Avtaler og kostnader

Styret jobber med å gjennomgå de avtalene vi har med ulike leverandører. For tiden ser vi blant annet på internett / TV. Vi har mottatt flere gode tilbud og tror det er mulig å redusere kostnaddene våre uten at dette vil gå på bekostning av tjenesten. Når alle tilbud foreligger og styret har et godt beslutningsgrunnlag, kommer vi tilbake med mer informasjon.

SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG
ORG.NR. 998 710 383, KUNDENR. 7796

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**145 910**	**302 092**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		72 004	244 811
Tillegg for nye langsiktige lån	14	7 091 054	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-6 757 093	-400 993
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**405 965**	**-156 182**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**551 874**	**145 910**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	736 314	465 483
Kortsiktig gjeld	-184 439	-319 573
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**551 875**	**145 910**

SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG
ORG.NR. 998 710 383, KUNDENR. 7796

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 321 789	2 218 545	2 387 000	2 332 000
Andre inntekter		0	150 930	100 000	130 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 321 789**	**2 369 475**	**2 487 000**	**2 462 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-6 930	-12 843	-8 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-92 895	-88 343	-91 000	-94 000
Konsulenthonorar	6	-27 093	-19 078	-30 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-393 903	-485 535	-477 000	-400 000
Forsikringer		-107 437	-150 644	-165 000	-205 000
Kommunale avgifter	8	-395 202	-288 304	-354 000	-431 128
Energi/fyring		-370 856	-280 998	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-281 825	-269 121	-275 000	-296 000
Andre driftskostnader	9	-110 673	-73 900	-70 000	-72 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 866 683**	**-1 748 635**	**-1 900 000**	**-1 951 128**
DRIFTSRESULTAT		**455 106**	**620 840**	**587 000**	**510 872**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 647	5 905	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-385 749	-381 934	-349 000	-406 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-383 102**	**-376 029**	**-346 000**	**-403 000**
ÅRSRESULTAT		**72 004**	**244 811**	**241 000**	**107 872**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		72 004			

SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG
ORG.NR. 998 710 383, KUNDENR. 7796

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	104 261 000	104 261 000
Tomt		18 000 000	18 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**122 261 000**	**122 261 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 449	27 777
Forskuddsbetalte kostnader		23 760	103 953
Andre kortsiktige fordringer	13	90 512	151 070
Driftskonto OBOS-banken		609 157	180 332
Sparekonto OBOS-banken		2 436	2 351
SUM OMLØPSMIDLER		**736 314**	**465 483**
SUM EIENDELER		**122 997 314**	**122 726 483**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 45 * 5 000		225 000	225 000
Opptjent egenkapital		1 645 820	1 573 817
SUM EGENKAPITAL		**1 870 820**	**1 798 817**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	7 091 054	6 757 093
Borettsinnskudd	15	113 851 000	113 851 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**120 942 054**	**120 608 093**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 639	31 063
Leverandørgjeld		94 973	187 739
Påløpte renter		0	381
Påløpte avdrag		0	100 390
Annen kortsiktig gjeld	16	62 828	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**184 439**	**319 573**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**122 997 314**	**122 726 483**
Pantstillelse	17	136 414 264	136 015 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sandakerveien 41 Borettslag

Paulina Isabel Lopez Ingrid Freberg Ludvigsen Max Stokstad

Stian Aleksander Bøyum Røstgård

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 344 564
Lånekostnad 582	673 917
TV/Internett	274 860
Lånekostnad 764	19 712
Eiendomsskatt	8 736
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 321 789**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 870**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 930.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 093
SUM KONSULENTHONORAR	**-27 093**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-96 032
Drift/vedlikehold elektro	-66 463
Drift/vedlikehold heisanlegg	-154 991
Drift/vedlikehold brannsikring	-47 473
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-25 076
Kostnader dugnader	-3 868
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-393 903**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-11 652
Vann- og avløpsavgift	-229 770
Renovasjonsavgift	-153 780
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-395 202**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-40 563
Vaktmestertjenester	-4 750
Renhold ved firmaer	-53 022
Andre fremmede tjenester	-7 811
Andre kontorkostnader	-20
Telefon u/mva	-1 584
Bank- og kortgebyr	-2 923
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-110 673**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 082
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	674
Andre renteinntekter	892
SUM FINANSINNTEKTER	**2 647**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Pantegjeldsrenter	-382 637
Renter på leverandørgjeld	-2 599
Andre rentekostnader	-513
SUM FINANSKOSTNADER	**-385 749**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	104 261 000
SUM BYGNINGER	**104 261 000**

Tomten er eiet.
Gnr.225/bnr.257 M. flere
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning strøm og forsikring	90 512
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**90 512**

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Opprinnelig 2014	-8 410 000	
Nedbetalt tidligere	1 729 151	
Nedbetalt i år	6 680 849	
		0
DNB		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,30 %. Løpetiden er 3 år.		
Opprinnelig 2015	-500 000	
Nebetalt tidligere	423 756	
Nedbetalt i år	76 244	
		0
Dnb Bank Asa		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 31.12.24		
Opprinnelig 2024	7 091 054	
Nedbetalt i år	0	
		-7 091 054
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 091 054**

NOTE: 15
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-113 851 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-113 851 000**

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Innbetalt kunde fordringen som skal tilbakebetales	-13 853
KLP innbetaling	-48 975
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-62 828**

NOTE: 17
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	113 851 000
Pantelån	7 091 054
TOTALT	**120 942 054**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	104 261 000
Tomt	18 000 000
TOTALT	**122 261 000**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7TNH4-4CCE1-6Q1GX-7CYW7-YH3OD-ZHQPO

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."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 88.93.xxx.xxx
2025-05-09 21:12:40 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 77NH4-4CCE1-6Q1GX-7CYW7-YH3OD-ZHQPO

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.

BOVG
TAKST OG SKADE

BEFARINGSRAPPORT

Vårt saksnummer: **23194**

En del av Bygg og Våtromsgruppen



BEFARINGSRAPPORT

Oppdragsgiver: S. 7796 SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG
v/OBOS Eiendomsforvaltning,
Pb. 6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo

Vårt saksnummer:	**23194**	Antall sider:	**31**
Oppdrag mottatt dato:	**23.09.2024**	Skadedato:	**-**
Besiktiget dato:	**04.12.2024**	Tilstede ved befaring:	**Paulina Lopez** **Lars Inge Vedvik**
Gnr / bnr / Snr /Kommune:	**301/225/-/Oslo**	Bygningstype:	**Enebolig**
Eier:	**-**	Byggeår:	**1940**
Rapporttype:	**Vedlikeholds rapport**	Besiktiget av:	**Takstmann** **Lars Inge Vedvik**

Bakgrunn:

Borettslaget i Sandakerveien 41 har bedt om assistanse fra BOVG til å vurdere vedlikeholdsbehovet for deler av bygningen

Dette dreier seg om følgende forhold:

- Tilstandsvurdering av vindus- og dørkarmer
- Tilstand pussede fasader generelt
- Tilstand for byggets grunnfundamentering i form av pilarer som befinner seg i garasjeanlegget
- Tilstand for boder
- Tilstand for takvindu
- Overgang mellom Sandakerveien 41 og nabobygg, og mulige skader på bygget etter at det hadde stått åpnet.
- Taket
- Innvendige skader

Undertegnede har gjort følgende vurderinger ut fra overnevnte punkter.

- Vurdering av omfanget og årsak
- Utbedringsmetode
- Kalkulasjon og kostnadsberegning

Mandat:

Undertegnede takstmann har fått i oppdrag å besiktige de påpekte forhold, beskrive og kalkulere disse.

Fra: Sandakerveien 41 Borettslag <sandakerveien41@styrerommet.no>
Sendt: mandag 18. november 2024 11:44
Til: Lars-Inge Vedvik <Lars-Inge@bovg.no>
Emne: SV: SV: SV: VS: Tilstandsvurdering vindus- dørkarmer bygg

Hei igjen,

Styret har nå behandlet denne saken og vi ønsker å gå videre med dere.

Har dere mulighet til å planlegge en befaring i løpet av november måned?

Det er altså en befaring og tilstandsvurdering av vindus- og dørkarmer i bygget som ønskes gjennomført.

Mvh

Paulina Lopez

Sandakerveien Borettslag

Konklusjon tilstand:

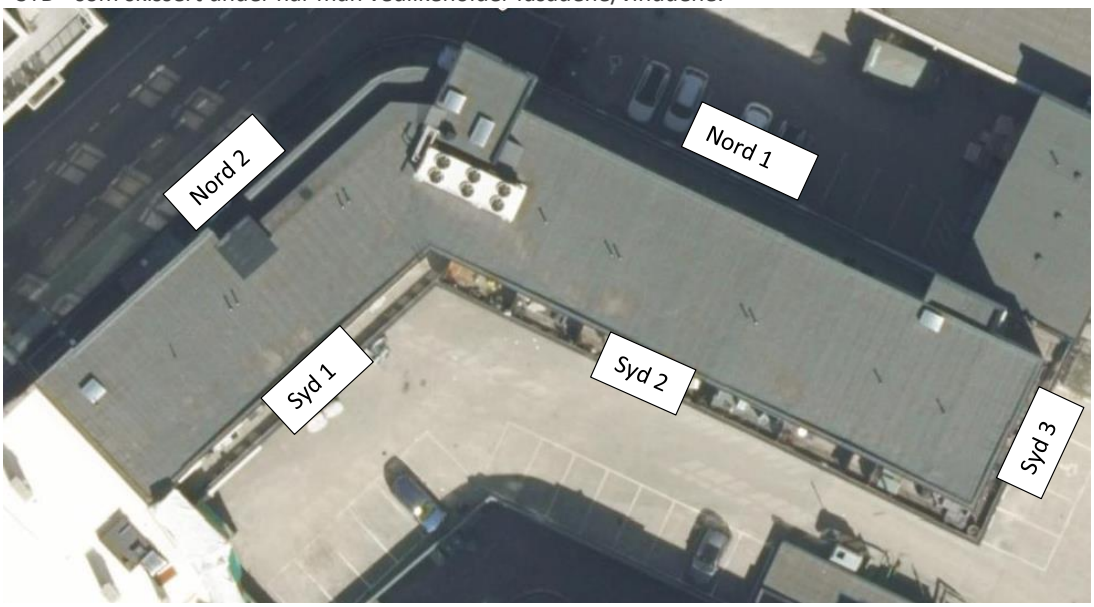
Vinduer og dører

Konklusjon. Bør pusses, grunnes og males. Det bør gjøres fasade for fasade. Begynn med syd, avslutt med nord. Det begynner å bli kritisk mot syd der begynner trefiberet å komme frem gjennom lakken. Da er treet veldig mye mere utsatt for fuktinntrengning.

Pussede fasader

Konklusjon. Fasadene bør snarest mulig punktrepareres, rengjøres, grunnes og males. Det er på dette tidspunktet man oppnår stor besparelse på dette tiltaket, da man fortsatt ikke har store skader og et relativt godt grunnlag å bygge videre på. Det bør også gjøres fasade for fasade, lurt å kombinere med maling av vinduer. Begynn med syd avslutt med nord. Det også her mest kritisk mot syd der er det flest skader og sprekker. I disse sprekkene skjer fuktinntrengningen og det kan utvikle seg slik at større reparasjoner blir nødvendig.

Himmelretninger er lagt inn som under for enkelthets skyld. Det vil også være naturlig å starte med «SYD» som skissert under når man vedlikeholder fasadene/vinduene.



Byggets grunnfundamentering i form av pilarer som befinner seg i garasjeanlegget

All løs betong fjernes. Man blottlegger så tilstanden på armering etc. Antagelig er det mye rust på denne, men det trenger ikke være noe farlig og antagelig er dette kun i overflaten. Dette kan det være lurt å sjekke ved å maskin pusse for å fjerne løs rust og teste hvor dypt rusten går. Murerfirma bestilles til reparasjon av løs betong, når man har fjernet all løs betong og sjekket tilstanden på armering. Maling av pilarer kan borettslaget gjøre selv. Går an å be murerfirma støpe mere fall i bunn av pilaren slik at man får ledes vann og fukt bort fra pilar.

Boder

Bodene har en stor utfordring ift. vann når det kommer mye regn eller flom, så blir vannet stående ganske høyt i bodene, noe som fører til at alt innenfor en viss høyde blir ødelagt. Tiltak som beskrevet lenger ned i rapporten bør iverksettes.

Overgang mellom Sandakerveien 41 og nabobygg, og mulige skader på bygget etter at det hadde stått åpnet.

Bygget ser ut til å ha klart seg bra takket være riktige tette produkter. Det er antatt brukt diffusjonsåpne (pustende maling/puss). Ellers hadde manglende tetting potensielt ført til store skader. Bygget har antatt klart å kvitte seg med mesteparten av vannet over tid. Her er det svært viktig å få på beslag som forevist, lenger ned i rapporten. Det er også viktig å fremskynde tørkeprosessen på det som kan befinne seg av fuktighet i konstruksjonen.

Taket

Taket ser relativt bra ut og vil antatt holde i en 10 årsperiode. Men bør overvåkes nøye fremover. Det er konstant fare for lekkasjer på flate tak av mange grunner. Vannpress i sluk er en av dem. Derfor er det særdeles viktig å holde slukene frie for løv, mose etc. slik at vannet ikke blir stående på taket. Beslaget som er i overgangen fra ytterveggen mot yttertak bør forlenges eller erstattes med et større beslag.

Innvendige skader

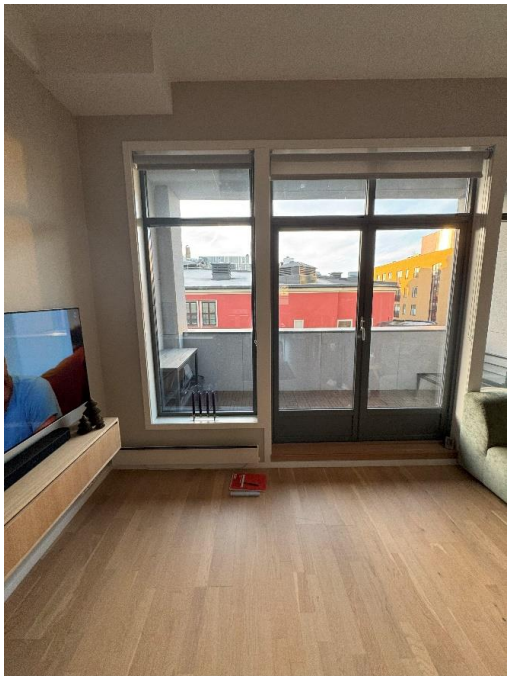
Det er en god del svelleskader innvendig på foringer, og det gjelder spesielt på felles ut/innganger. Men det er også observert i den ene leiligheten jeg så på. Slike svelleskader kommer ofte av mangelfull isolering som fører til kuldebroer, som igjen fører til kondens. Anbefalt å gjøre tiltak på dette.

Beskrivelse:

Tilstandsvurdering samt utbedring av vindus- og dørkarmer/fasader

SYD

Eksempelvindu sett innenfra mot syd.
Under til høyre samme dør fra utsiden. Under til venstre nærbilde av et vindu i samme leilighet på samme fasade. Meget høy grad av slitasje her med avskalling av lakk på karm og fiberreising på trevirke under. På disse fasadene haster det med tiltak. Pusse, grunne og beise. Dersom det males må det sikres at karmer er tørre nok i kjernen før påstrykning. Det gjelder alle vinduer unntatt næringsdelen, hvor tilstandens på vinduer/fasade er relativt ok. Beskrives i eget felt.







Vinduene på denne fasaden over næringsdelen har høy grad av slitasje på rammene. Haster med tiltak. Fasadene ser ganske bra ut. Holder med noe små rep, og maling.





Begge disse fasadene over næringsdel har meget høy slitasje på vindusomramming. I tillegg er det en del vinduer som har gummi-pakninger som har løsnet. Se makering i bilde under. Har haster det mest på bygget med tiltak. Fasadene her trenger slik vi vurderer det ellers kun enkle reparasjoner og maling av pussen.







Når det gjelder næringsdelen på fasadene mot «syd» så er ikke de så aller verst. Men som man kan se er det diverse sprekker og manglende skifer her, samt ødelagt/ufullstendig beslag. Se markeringer i rødt. Det bør tas tak i og gis et malingsstrøk.



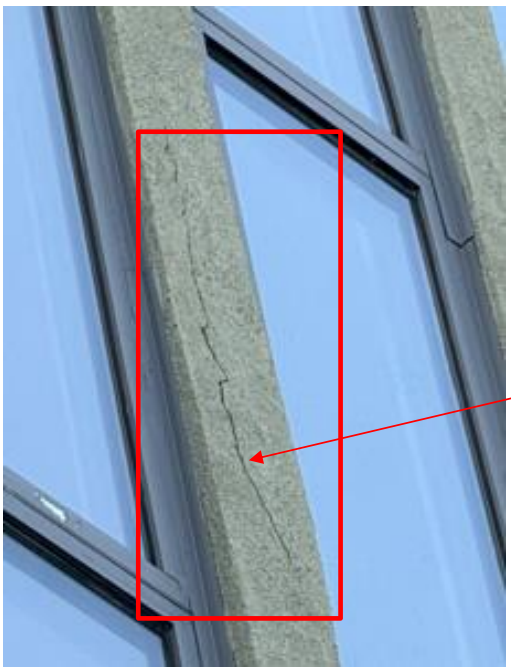


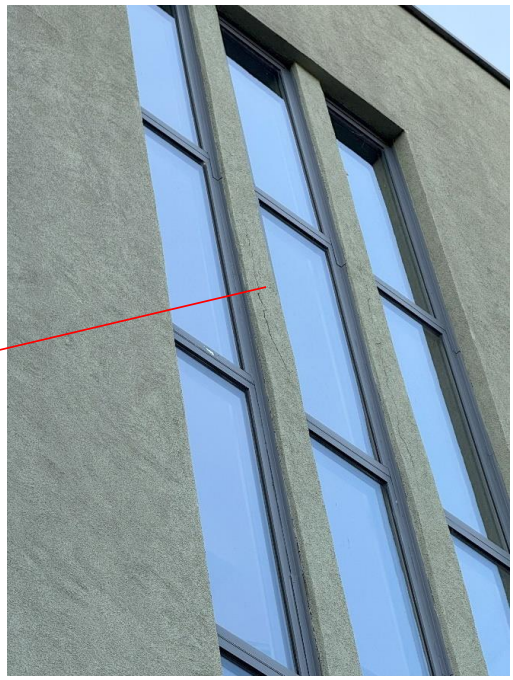


NORD

Ved første øyekast ser fasadene mot nord veldig bra ut. Men det er en god del revner i pussen samt flere steder det må reperasjonspusses. Setter inn flere bilder på neste side som viser eksempler på dette. Og eksempler på at det bør vaskes og males på disse fasadene i tillegg. (Det er antagelig ikke så lett å reperasjonsmale disse fasadene så de vil nok trenge et helt strøk etter at man er ferdig å reparere.







Som man kan se av bilder/markeringer er det en god del som må repareres på disse fasadene før det kan males på nytt. Det trengs også vask flere steder.







For næringsdelen mot nord var det mest tagging og litt løs puss rundt vinduer og knekte skifer i bunn. Se bilder





Her bør man reparere med puss og male over skifere slik at man får en overfalte som er lett å male over senere dersom det oppstår ny tagg.

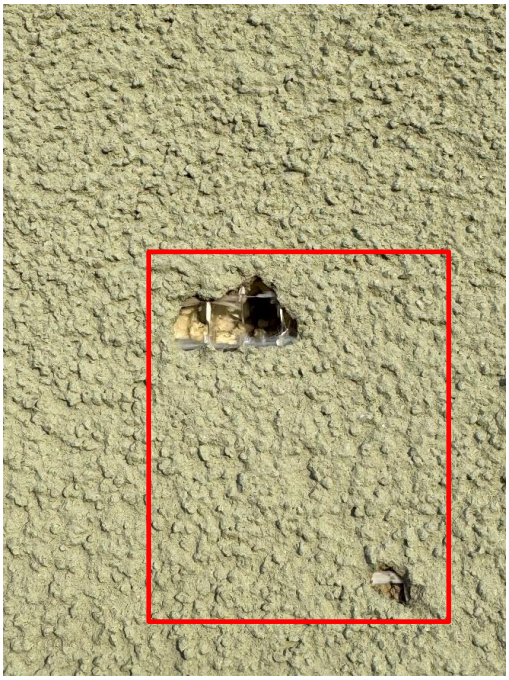




Generelle bilder fasade/vindu som viser tilstand





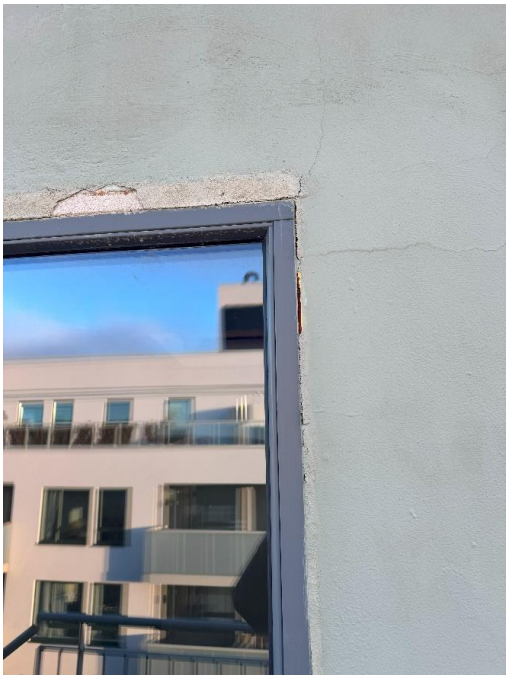




Bilder viser sprekker, sår og løse lister.

Bildene på denne siden er fra området over «trappehuset» på fasaden vi har kalt Nord 2
Viser høy grad av slitasje. Det verste på bygget.
Her bør det gjøres tiltak snarest mulig, og helst umiddelbart. Fjerne løs puss, reparere, male.







Flere steder på fasadene med næring er det nok å male



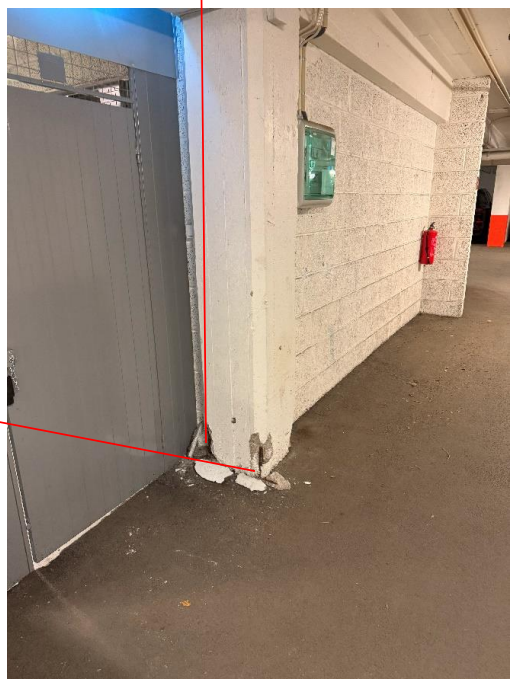


Tilstand samt beskrivelse/for byggets grunnfundamentering i form av pilarer som befinner seg i garasjeanlegget

Det er ganske mange pilarer som det er mye skader på. En hovedregel er at all armering i bærende fundamenter av betong skal ha minimum 10 mm overdekning, for å ikke ruste i stykker over lang tid. Det er derfor viktig å holde overdekningen vedlike. Dvs. at her må man inn å gjøre en reparasjonsjobb med betong og etterpå male. Undertegnede anbefaler å støpe en skråkant i bunn av pilar slik at man får ledes vann og fuktighet vekk fra pilar. Bildene med røde markeringer er tatt av en tilfeldig søyle. Så her er det en del å ta tak i.







Tilstand samt beskrivelse/utbedring for boder

Bodene har en stor utfordring ift. vann når det kommer mye regn eller flom, så blir vannet stående ganske høyt i bodene, noe som fører til at alt innenfor en viss høyde blir ødelagt. Her er det flere tiltak som kan gjøres. Det rimeligste er mitt forslag nr. 1.

Forslag til tiltak:

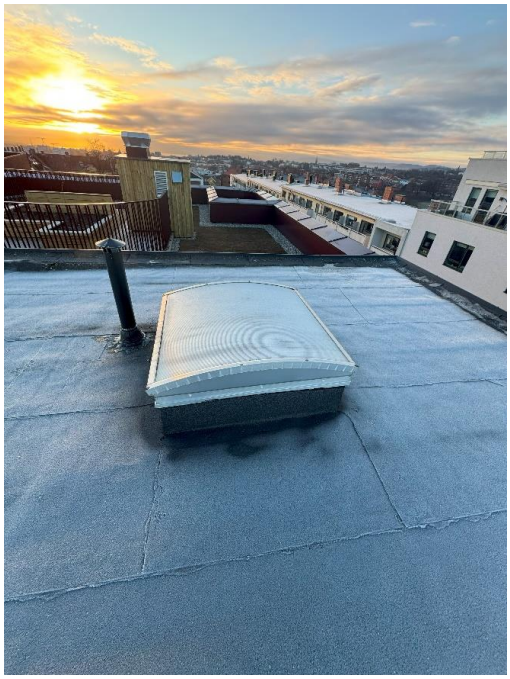
1. Bygge et høyt trallverk i hele bodanlegget (gulv gjerne bygget i elementer som man kan fjerne ved behov) På bilde under så ser man trallverket i en båt. Det er litt samme prinsippet. Man bygger opp gulvet til den høyden man vet vannet pleier å komme. Samtidig er det enkelt å fjerne gulvet midlertidig ved behov.



2. Skjære ut åpninger på de laveste punktene i kjelleren hvor man setter i pumper som kan pumpe vannet ut til gata. Det er mulig man må ha inn disse pumpene et par steder også i garasjeanlegget for å forhindre at det strømmer inn i den delen der det er boder. Hvis det for eksempel er en del fall i «terrenget» fra garasjeanlegget og inn til bodene. Akkurat det momentet ble ikke sjekket på befaring.

Tilstand for takvindu

Det ble ikke funnet åpenbare feil med takvinduet, eller tegn til pågående lekkasjer. Dersom det er lekkasje på takvinder bør man få inn et firma som driver med slike vinduer til å se på dette og enten utbedre med garanti for videre lekkasjer eller skifte det ut. Levetid på slik takvinduer er 20-40 år med godt vedlikehold.

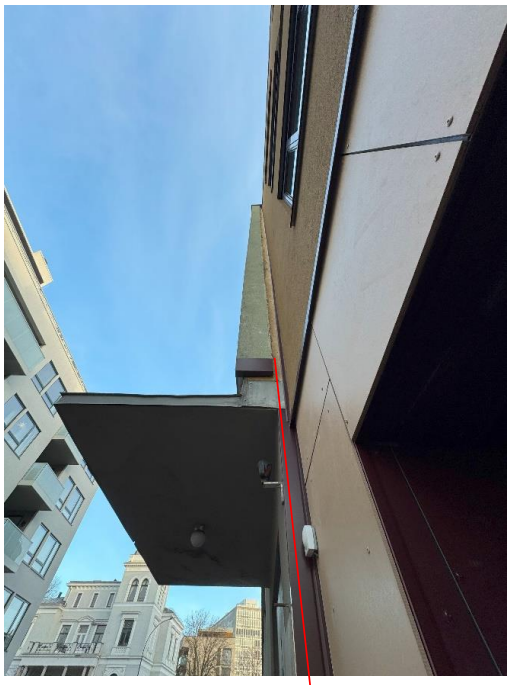


Overgang mellom Sandakerveien 41 og nabobygg, og mulige skader på bygget etter at det hadde stått åpnet.

Som man kan se av bilder og markering så er det gjort en svært dårlig overgang mellom disse to byggene. Etter undertegnede er opplyst har nabobygget nylig utført fasadearbeider. Det ser for meg ut at den nye fasaden er trukket litt inn. Så har man latt nabobyggets fasade stå med et «åpent sår» etterpå. Her må det benyttes et blekk som går ut til der det grønne begynner. Og det må slisses inn i fasaden.

Det er også meg opplyst at det ikke ble montert blekk tilbake av de som gjorde fasadearbeider på nabobygget. Det er da snakk om over parapeten i toppen. Slik har det stått i ett år og dermed har det antatt kommet mye vann inn i konstruksjonen.

Det bør settes på overtrykk og varme i denne trappesjakta for å tvinge evt. restfukt ut av konstruksjonen. Det var ikke målbart noe fukt på min befaring, men det er ikke mulig å finne ut uten grundigere undersøkelser og flere stikkprøver.

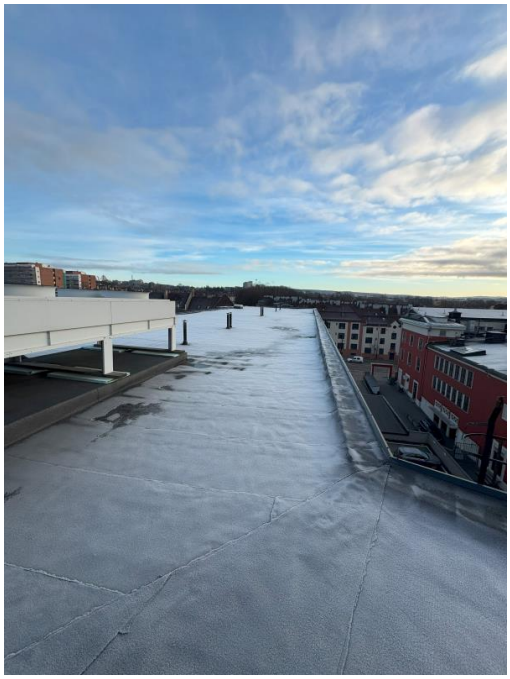




Taket

Taket ser relativt bra ut og vil antatt holde i en 10 årsperiode. Men bør overvåkes nøye fremover. Det er konstant fare for lekkasjer på flate tak av mange grunner. Vannpress i sluk er en av dem. Derfor er det særdeles viktig å holde slukene frie for løv, mose etc slik at vannet ikke blir stående på taket. Beslaget som er i overgangen fra ytterveggen mot yttertak bør forlenges eller erstattes med et større beslag.

Lite å utsette på taket slik det fremstår på befaring. Flate tak må overvåkes kontinuerlig. Løse skruer liggende på taket i et tilfeldig område. Sluk nede til høyre er et typisk område som medfører store tap og lekkasjer.







Innvendige skader

Det er en god del svelleskader innvendig på foringer, og det gjelder spesielt på felles ut/innganger. Men det er også observert i den ene leiligheten jeg så på. Slike svelleskader kommer ofte av mangelfull isolering som fører til kuldebroer, som igjen fører til kondens. Anbefalt å gjøre tiltak på dette.

Borettslaget har ansvar for å vedlikeholde alle foringer/lister i felles området. Setter inn bilder fra befaringen. Det så ut å gjelde i alle fall 5 passasjer.

Bildet under representerer den passasjen med verst tilstand.



Tilstands grad:

- Mye svelling og til dels råte
- En del innlåst fukt

Trenger:

- Skifte ut foringer og terskel samt tilstøtende lister. Enten bygge med mere fuktbestandige materialer eller velge å sette det inn med klarlakk eller annen beskyttelse når man reparerer.

Mengder og strukturert vurdering for hver fasade:

Total mengde med fasader uten å trekke fra for vinduer er estimert til 1800 kvm (Må kontrollmåles)
Næringsdelen kommer i tillegg til dette og er estimert til 450 kvm, vinduer ikke fratrukket. (Må kontrollmåles)

SYD 1

Plan 4

- 5 dører med enkelt vindufag over ca. 80x100 cm,
- 13 stk 2 rams vinduer, ca 80x200 cm
- 2 felles dører ca 90x200 cm, med enkelt vindu over ca. 80x100 cm

Plan 3

- 4 stk 4 fags/2 rams vinduer på ca. 360x160 cm
- 1 stk 2 fags/2 rams vinduer på ca. 180x160 cm

Plan 2

- 4 stk 4 fags/2 rams vinduer på ca. 360x160 cm
- 1 stk 2 fags/2 rams vinduer på ca. 180x160 cm

Plan 1

- Næring / 2 stk ca 3x2 m store vinduer/1 stk ca 2x2m stort vindu/ garasjeport og dør



Tilstands grad:

- Forsøkt malt
- Noe fiber reising

Trenger:

- Pusse, grunne, male 2 strøk
- Feste lister på vindusglass og felter
- Fylle sprekker på puss, så vaske, så male.
- Vurdere å legge inn tilleggsblekk under blekk over Parapet
- **Takstige bør ha ettersyn, den virker ikke trygg mtp gjennomrusting, gjelder spesielt innfesting i toppen. Se bilder under. Bilder under til høyre viser tilstand på innfesting i toppen.**





SYD 2

Plan 4
- 6 dører med enkelt vindufag over ca 80x100 cm,
- 25 stk 2 rams vinduer, ca 80x200 cm

Plan 3
- 2 stk 4 fags/2 rams vinduer på ca. 360x160 cm
- 4 stk overbygde balkonger, med ca 320x280 cm glassfelt med vinduer og dører

Plan 2
- 8 stk 4 fags/2 rams vinduer på ca. 360x160 cm

Plan 1
- Næring / 4 stk ca 360x180 cm store vinduer/1 stk ca 180x180 cm stort vindu/ garasjeport og dør

Tilstands grad fasadepuss/vinduer:
- Vinduer forsøkt malt
- Noe fiber reising på rammer
- Ganske bra fasader, men det er flere små felter som må repareres.

Trenger:
- Pusse, grunne, male 2 strøk
- Feste lister på vindusglass og felter
- Fylle sprekker på puss, så vaske, så male



SYD 3 /Kiwi

Plan 4

- 1 dører med enkelt vindufag over ca 80x100 cm,
- 11 stk 2 rams vinduer, ca 80x200 cm

Plan 3

- 1 stk 4 fags/2 rams vinduer på ca. 360x160 cm

Plan 2

- 1 stk 4 fags/2 rams vinduer på ca. 360x160 cm

Plan 1

- Næring / 3 stk ca 200x270 cm store butikkvinduer/1 stk ca 80x270 cm stort butikkvindu, butikkdør ca 210x270 cm

Tilstands grad fasadepuss/vinduer:

- Vinduer forsøkt malt
- Noe fiber reising på rammer
- Ganske bra fasader, men det er flere små felter som må repareres.

Trenger:

- Pusse, grunne, male 2 strøk
- Feste lister på vindusglass og felter
- Fylle sprekker på puss, så vaske, så male



NORD 1

Plan 4

- 5 dører med enkelt vindufag over ca 80x100,
- 18 stk 2 rams vinduer, ca 80x200
- 2 felles dører ca 90x200, med enkelt vindu over ca 80x100

Plan 3

- 6 stk 4 fags/2 rams vinduer på ca. 360x160

Plan 2

- 6 stk 4 fags/2 rams vinduer på ca. 360x160

Plan 1

- Plan /næring
- 5 stk 4 fags aluvinduer ca 380 x180
- 1 stk 3 fags aluvinduer pluss ca 300x180
- 1 stk dør med enkelt vindu over

Tilstands grad fasadepuss/vinduer:

- Slitt tilstand
- Vegger fulle av riss og sprekker

Trenger:

- Vinduer pusse grunne male
- Fylle riss og sprekker. Vaske male
- Feste lister på vindusglass og felter



Trappesjakt og inngangsparti

18 stk vinduer ca 50x170 cm
sammenkoblet.

Inngangsdør ca 220x300
Fastkarmvindu ca 80x300
2 felt med glassbyggerstein ca 60x220

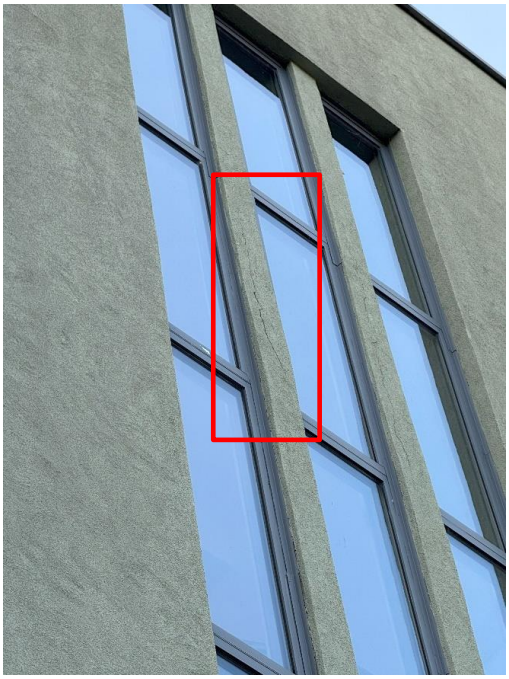


Tilstands grad fasadepuss/vinduer:

- Slitt tilstand
- Vegger fulle av riss og sprekker og sår

Trenger:

- Vinduer pusse grunne male
- Fylle riss og sprekker. Vaske male





Nord 2

Plan 4

- 6 dører med enkelt vindufag over ca 80x100 cm,
- 20 stk 2 rams vinduer, ca 80x200 cm
- 1 felles dører ca 90x200 cm, vindu over ca 80x100 cm, pluss 1 vindu felles ca 80x200 cm

Plan 3

- 7 stk 4 fags/2 rams vinduer på ca. 360x160 cm

Plan 2

- 7 stk 4 fags/2 rams vinduer på ca. 360x160 cm

Plan 1

- Næring / 7 stk store glassfelt. Snitt bredde x høyde på 370x250 cm

Trappesjakt

8 stk vindu ca 50x100 cm sammenkoblet

Tilstands grad fasadepuss/vinduer:

- Slitt tilstand, men vinduer er bedre på denne fasaden enn ellers.
- Vegger fulle av riss og sprekker
- Løse lister inni mellom
- Mye svertesopp vekst i bunn over næringsdel
- Næringsdel trenger pussing og endel reparasjon

Trenger:

- Vinduer pusse grunne male
- Fylle riss og sprekker. Vaske male
- Feste lister på vindusglass og felter



Forutsetninger for rapporten

- På grunn av mangel på tegninger ble det mer målinger enn antatt
- På grunn av begrenset med tid på befaring er det meste av målingene gjort via estimater og beregninger fra skrivebordet. Det må kontrollmåles, men gir en god indikasjon.
- Estimerte kvm på fasader er også beregnet, men da i fravær av tegninger.
- Benyttet enkelt måleutstyr på befaring og Iphone 15 PRO til fotografering

Utbedringskostnader:

Dette må vi ta på et senere tidspunkt.

Drammen 28.12.2024

Lars Inge Vedvik
Takstmann
Epost: lars-inge@bovg.no
Mobil: 91 11 01 60

BOVG Takst og Skade AS
Kobbervikdalen 93
3036 Drammen
T: 480 47 000
E: takst@bovg.no
Org. nr. 923 102 906
www.bovg.no

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 19.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.05.25
Selskapsnummer: 7796 **Selskapsnavn:** SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Andreas Flataker, forretningsfører for borettslaget, er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Max Stokstad og Stian Bøyum er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 70 000 kroner.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Oppdatering på lønnsomhet og kostnadskontroll

Til orientering i lys av tidligere ekstraordinær økning av fellesgjeld

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Stian Røstgård

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Hanne Jenssen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 998710383
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. mai kl. 20:00 til 22. mai kl. 20:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 28.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Flataker, forretningsfører for borettslaget, er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Max Stokstad og Stian Bøyum er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Kommentar: Kostnader for forsikring og strøm er ført mot kostnadene i resultatregnskapet og ikke ført som inntekt.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000, på lik linje med tidligere år.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 70 000 kroner.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Oppdatering på lønnsomhet og kostnadskontroll

Fremmet av: Christian Døsen Solberg

Status på arbeidet med å få orden på kostnader.

Styrets innstilling
Dagens styre overtok et borettslag med svak betalingsdyktighet. For å få orden på økonomien tok vi umiddelbart opp et lån for å sikre likviditet og for å kunne betale utestående krav.

Styret har i denne perioden ikke kjøpt inn varer eller tjenester utover det som er helt nødvendig. Vi har brukt tiden på å gå grundig gjennom økonomien og alle leverandøravtalene.

Akkurat nå innhenter vi tilbud på internett / TV. De tilbudene vi har fått så langt viser at vi kan spare en del penger sammenlignet med dagens avtale med Telenor. Vi går gjennom tilbudene for å kartlegge hva vi kan spare samt sikre at tjenestekvaliteten ikke blir dårligere. Vi informerer nærmere når alle tilbud er på plass og vi har et godt beslutningsgrunnlag.

Forslag til vedtak:
Til orientering i lys av tidligere ekstraordinær økning av fellesgjeld

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Stian Røstgård (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stian Røstgård

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Hanne Jenssen (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hanne Jenssen

Verification

Transaction 09222115557547740812

Document

Protokoll ordinært årsmøte Sandakerveien 41 Borettslag 2025
Main document
3 pages
Initiated on 2025-05-26 10:09:36 CEST (+0200) by Andreas Flataker (AF)
Finalised on 2025-05-26 10:53:23 CEST (+0200)

Signatories

Andreas Flataker (AF)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Company reg. no. 934 261 585
andreas.flataker@obos.no
bankID
The name returned by Norwegian BankID was "Andreas W V Flataker"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2025-05-03 19:10:18 CEST (+0200)
Signed 2025-05-26 10:10:20 CEST (+0200)

Max Stokstad (MS)
maxstok@me.com
bankID
The name returned by Norwegian BankID was "Max Stokstad"
BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2023-09-24 21:13:11 CEST (+0200)
Signed 2025-05-26 10:28:38 CEST (+0200)

Stian Røstgård (SR)
stian.rostgard@gmail.com
bankID
The name returned by Norwegian BankID was "Stian A B Røstgård"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2023-09-24 15:12:20 CEST (+0200)
Signed 2025-05-26 10:53:23 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify



OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 7796
Sandakerveien 41 Borettslag

Velkommen til årsmøte i Sandakerveien 41 Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 1. juli kl. 09:00 og lukker 4. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7796

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sandakerveien 41 Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder velges som digital møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Paulina Isabel Lopez og Stian Røstgård velges til å signere protokollen.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Paulina Isabel Lopez

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingrid Freberg
- Max Stokstad
- Nicoline Bovind
- Stian Røstgård

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 1.07.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 4.07.24
Selskapsnummer: 7796 **Selskapsnavn:** Sandakerveien 41 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder velges som digital møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Paulina Isabel Lopez og Stian Røstgård velges til å signere protokollen.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Paulina Isabel Lopez

Styremedlem (kun 4 skal velges)

- [ ] Ingrid Freberg
- [ ] Max Stokstad
- [ ] Nicoline Bovind
- [ ] Stian Røstgård

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Sandakerveien 41 Borettslag

Organisasjonsnummer: 998710383
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. juli kl. 09:00 til 4. juli kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder velges som digital møteleder.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Paulina Isabel Lopez og Stian Røstgård velges til å signere protokollen.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Paulina Isabel Lopez (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Paulina Isabel Lopez

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Nicoline Bovind (20 stemmer)

Ingrid Freberg (20 stemmer)

Stian Røstgård (19 stemmer)

Max Stokstad (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Nicoline Bovind

Ingrid Freberg

Stian Røstgård

Max Stokstad

Transaksjon 09222115557521890848 Signert PIL, SR

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557521890848

Dokument

7796 Sandakerveien 41 Brl 01.07.24
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2024-07-06 00:16:45 CEST (+0200) av Ole Vegard Tveita (OVT)
Ferdigstilt den 2024-07-06 10:26:58 CEST (+0200)

Initiativtaker

Ole Vegard Tveita (OVT)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
ole.vegard.tveita@obos.no
+4797678803

Underskriverne

Paulina Isabel Lopez (PIL)
+4745601803
Signert 2024-07-06 10:26:58 CEST (+0200)

Stian Røstgård (SR)
+4796238841
Signert 2024-07-06 00:18:32 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Husordensregler
Sandakerveien 41 Borettslag

Vedtatt på generalforsamling av 30.05.17. Oppdatert versjon vedtatt av styret xx.01.2020.

Husordensreglene er å anse som et supplement til borettslagets vedtekter.

§ 1. Hensikt

Hensikten med husordensreglene er å skape gode forhold innad i borettslaget og til borettslagets naboer og nærområde, samt verne om borettslagets eiendom og felles utstyr.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver andelseier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles god tid i forveien.

§ 3. Sikkerhet

Det er ikke tillatt å ta seg opp på/oppholde seg på bygningens eller nærliggende bygningers tak.

§ 4. Orden i fellesområder

Det er ikke anledning for å oppbevare private eiendeler - herunder sykler, sportsutstyr, eller andre gjenstander - i ganger, trapper, eller oppgang.

Unntakene fra regelen er barnevogner og rullestoler eller lignende utstyr, gitt at det ikke er til hinder for brannsikkerheten. Det er anledning for møblering og oppbevaring av eiendeler på svalganger i 4. etasje gitt at fremkommeligheten og brannsikkerheten ikke hindres, eller gjenstandene er til sjenanse for naboer.

§ 5. Orden i fellesområder – Boder

Inngangsdør til bodområde skal være låst. Andelseier plikter selv å sørge for forsvarlig lås til egen bod. Det er ikke anledning for å oppbevare eiendeler utenfor oppmerkede bodarealer.

Oppbevaring av farlig materiale, samt giftige, eksplosive, eller brannfarlige stoffer, samt mat, eller andre stoffer som tiltrekker seg dyr eller insekter kan ikke oppbevares i bodområde.

§ 6. Fasade, og balkonger

Det er ikke anledning for andelseiere å gjøre endringer på borettslagets fasade – herunder ytre vegger, dører, vinduer eller balkonger siden fasaden er en del av

borettslagets eiendom. Det gjøres oppmerksom på at bygningsmassen til borettslaget er på byantikvarens gule liste.

Andelseiere med balkong er pliktige til å jevnlig renholde renner og sluk for løv, søppel og annet avfall som kan tette avløpene. Svalganger i 4. etasje fungerer også som alternative rømningsveier, og må derfor ikke møbleres slik at det hindrer gjennomgang ved rømning.

§ 7. Avfallshåndtering

Forsøpling i ganger, trapper, oppgang, ved søppelkasser eller utenfor borettslagets inngang er forbudt. Sorter avfallet etter spesifikasjoner på søppelkassene. Reduser volumet på avfallet som kastes så godt som mulig. Det er ikke tillatt å sette igjen avfall utenfor, eller ved, søppelkassene. Avfall kan heller ikke hensettes på balkong, på svalgang eller i gang.

§ 8. Arbeid som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom, eller kjøkken, som inkluderer røropplegg må kun utføres av autoriserte firmaer på grunn av fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Styret skal orienteres om arbeidet før oppstart. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 9. Postkasseskilt

Hver enkelt andelseier plikter å påse at postkassen er utstyret med skilt i standard utførelse med etternavn på beboer(e) av andelen.

§ 10. Brannforebyggende sikkerhet

I borettslaget er vi alle felles ansvarlige for brannsikkerheten for alle beboere - ikke kun vår egen. Det er derfor spesielt viktig at alle er ekstra varsomme med bruk av åpen ild og elektriske apparater som kan forårsake brann. Det er også viktig at alle beboere forholder seg til sitt ansvar for vår alles brannsikkerhet og har en grunnleggende kjennskap til brannvernssystemet.

Alle beboere er ansvarlige for:

- Å gjøre seg kjent med branninstruks (finnes oppslått ved alarmtavle og fås ved forespørsel til styret) og rømningsveier.
- At hver leilighet er utstyrt med minst ett brannslukningsapparat eller brannslange (eller ihht. gjeldende forskrifter), samt at dette utstyret vedlikeholdes og byttes ut ved anbefalte intervaller. Brannslukningsapparat bør kontrolleres og vendes minst èn gang i kvartalet og skal gjennomgå tilsyn av kompetent person minst hvert 5. år. Andre slukkemidler som brannteppe, eller brannskum anbefales å være tilgjengelig i leiligheten.
- At ikke detektorer i leiligheten blir tildekket, frakoblet eller på annet vis satt ut av spill.

- At rømningsveier holdes fri for hindringer. Ingen gjenstander skal hensettes i fellesareal slik at det kan være til hinder for en evt. evakuering, og styret skal varsles snarest dersom beboere oppdager hensatte gjenstander i forbindelse med rømningsveier.
- Alt brennbart materiale skal oppbevares på en forsvarlig måte. Det er ikke tillatt å oppbevare særlig brennbare materialer/væsker i kjellerbod.
- Å varsle styret dersom beboer behøver særlig assistanse ved evakuering.
- At alt arbeid på det elektriske anlegget i leiligheten utføres av godkjente elektrikere.
- Det er ikke anledning for å benytte kullgrill på borettslagets balkonger på grunn av brannsikkerhet. Gassgrill kan benyttes, men gassflaske skal oppbevares på et ventilert sted, og grillen skal brukes på en måte som ikke fører til potensiell skade på personer eller eiendom.

Brannvernssystemet i bygget består av:

- Brannvarslingssystem i form av alarmtavle ved utgangen i 1. etasje koblet til detektorer i hver leilighet. Disse må ikke tildekkes eller frakobles. Brannvarsleren i hver enkelt leilighet kan midlertidig kobles ut på forespørsel dersom en forventer f.eks. mye støv i leiligheten ifbm. oppussing. I slike tilfeller må styret varsles rikelig tid i forveien for midlertidig frakobling.
- Sprinklersystem i fellesareal og leiligheter. Ved oppussing e.l. hvor man er bekymret for at dette kan bli påvirket må styret kontaktes god tid i forveien.
- Branngardiner montert foran vinduer mot nærliggende nabobygårder. Disse vil automatisk lukkes i forbindelse med brann, og disse må ikke på noen måte modifiseres eller hindres av fastmonterte eller løse gjenstander.
- Røykluker i trappeoppganger.
- Brannmeldere / døråpnere ved dører som går i lås. Disse må ikke tukles med. Alle beboere er ansvarlig for å varsle styret dersom en oppdager brannmeldere / døråpnere ute av funksjon.

§ 11. Lån av borettslagets utstyr og eiendeler

Andelseiere kan midlertidig låne borettslagets utstyr – herunder stige, kost, etc. Utstyret skal legges tilbake på opprinnelig plass umiddelbart etter bruk. Det er ikke adgang til å oppbevare borettslagets utstyr i egen leilighet.

§ 12. Dugnad

Alle andelseiere plikter å utføre dugnadsarbeider som gjelder fellesarealer inne og ute. Dette gjelder for eksempel mindre vedlikeholdsarbeid, rydding, og rengjøring. Ved å delta på fellesdugnadene bidrar andelseierne til å holde felleskostnadene nede.

§ 13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på brudd på husordensreglene bør rettes direkte til naboen selv, og brudd søkes løst partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser kan også rapporteres skriftlig til styret på oppgitt kontaktadresse. Styret har myndighet til å treffe nærmere beslutninger i saken, som for eksempel å formidle en muntlig eller skriftlig advarsel.

§ 14. Erstatningsansvar

Andelseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen uaktsomhet. Andelseier er også ansvarlig for at husordensreglene overholdes av hele husstanden, fremleietager, eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres borettslagets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

V E D T E K T E R F O R
Sandakerveien 41 Borettslag

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39
Vedtatt på stiftelsesmøte av 5. juli 2012
revidert på ekstraordinær generalforsamling 11. desember 2014
Sist revidert på ordinær generalforsamling 12. mai 2022

§ 1. Lagets navn

Lagets navn er Sandakerveien 41 Borettslag med forretningskontor i Oslo.

§ 2. Lagets formål

1) Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å gi borett til andelseierne i de bygg laget eier.

2) Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet. (brl. § 1-1).

§ 3. Andeler og andelseiere

1) Borettslagets andelskapital er NOK 225 000 fordelt på 45 andeler pålydende NOK 5000.

2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer kan likevel tegne og eie andeler i samsvar med borettslagsloven §§ 4-2, 4-3 og 2-13.

   Ingen fysiske personer (enkeltpersoner) kan eie mer enn en andel. Juridiske personer som blir medlemmer av borettslaget kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst èn, av andelene i borettslaget.

   Bestemmelsen i første avsnitt under dette punkt om vilkår for å være andelseier gjelder med unntak for tilfeller hvor:

   a. En kreditor erverver en andel for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen, eller
   b. Noen erverver en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid.

   Andel ervervet i medhold av bestemmelsens andre ledd punktene a. og b. må selges videre innen to år. Fristen regnes fra borettslagets godkjenning av andelseieren. (se også borettslagsloven § 4-2 (2))

3) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.

4) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende, andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

§ 4. Overføring av andeler

En andelseier har fri rett til å overdra sin andel, og det foreligger ingen forkjøpsrett til andre andelseiere i borettslaget.

§ 5. Overlatelse av bruken

1) En andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre enn etter følgende regler:

    a. En andelseier som selv bor i boligen kan overlate bruken av deler av boligen til andre.
    b. Den som leier ut leiligheten sin for korttidsleie (gjennom f.eks. AirBnB) er ansvarlig for at de nye leietagerne etterlever husordensreglene.
    c. Dersom det kommer inn klager til styret som strider mot husordensreglene, vil den som leier ut leiligheten motta en skriftlig advarsel fra styret. Etter tre skriftlige advarsler fra styret har styret rett til å kreve begjæringen om tvangsfullbyrdelse.
    d. En andelseier kan med styrets samtykke overlate bruken av hele boligen til andre i inntil tre år dersom andelseieren eller et medlem av brukerhusstanden, som ektefelle, slektning i rett opp-eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen selv i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

2) En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen i følgende tilfeller:

    a. Andelseieren er en juridisk person.
    b. Andelseieren skal være midlertidig borte i forbindelse med arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
    c. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn til andelseieren eller ektefellen.
    d. Bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd.

    Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

3) Brukeren regnes som godkjent dersom laget ikke har sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknad er kommet frem til laget.

4) Andelseieren må overholde sine plikter overfor laget selv om bruken er overlatt til andre. En fysisk andelseier skal holde laget orientert om hvor det er mulig å få tak i ham når bruken er overlatt til andre. Er juridisk andelseier skal peke ut en fysisk person som fullmektig.

5) Dersom bruken overlates i strid med bestemmelsene her, eller vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger er til stede, kan laget pålegge brukeren å flytte, og eventuelt kreve tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Tvangsfravikelse etter samme lov kan også kreves dersom brukeren oppfører seg på

en måte som er til fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller til sjenanse for andre brukere av eiendommen.

6) Bruksrettigheter til boligen faller bort når andelen skifter eier. Bruksrett etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd, faller bort etter vanlig regler om hefte. Slik bruksrett har vern uten registrering mot andelseierens kreditorer og senere frivillig rettsstiftelse av andelen. Forkjøpsrett som er vedtektsfestet utløses ikke før bruksretten har falt bort. Faller bruksretten bort på grunn av eierskifte, kan brukeren kreve erstatning etter reglene i borettslagslovens § 5-3 flg.

§ 6. Bruksrett

1) En andelseier har rett og plikt til å få en bruksrett på en bolig i lagets bygg.

   Andelseiernes andel og borettsbevis/partialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for deres forpliktelser overfor laget.

§ 7. Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd

1) Ektefelle som etter separasjon eller skilsmisse alene inntrer i husleiekontrakt eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt uten å eie eller erverve andelen, har forkjøpsrett dersom andelen med borettsinnskudd overdras, og rett til å overta andelen med borettsinnskudd etter skjønn dersom andelen med borettsinnskudd på annen måte overføres til andre. Det samme gjelder for medlem av andelseierens husstand som har rett til å opprette slik leiekontrakt etter regle husstandsfellesskapslovens § 3, forutsatt at vilkårene i § 1 i nevnte lov er oppfylt. For overtakelsesbeløpet kan kreves henstand mot pant i andel og borettsinnskudd. Fordringen forrentes med lovens rente og kan fra begge parter sies opp med seks måneders varsel.

2) Gjøres retten ikke gjeldende innen en måned etter at melding er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort. Meldingen skal være skriftlig og angi fristen for å gjøre retten gjeldende samt de følger det har at fristen oversittes.

§ 8. Styret

1) Laget ledes av et styre som består av en leder som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem.

   Generalforsamlingen velger styret.

2) Funksjonstiden for styremedlemmene er et år.

3) Styremedlemmer kan gjenvelges.

4) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 9. Styrets oppgaver

1) Styret skal holde styremøter så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

3) Styremøtet ledes av lederen, og i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede velger styret en møteleder.

4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket gjøre vedtak om:

    1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

    2. å ta opplån som skal skres med pant med prioritet foran innskuddene

    3. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

    4. Gjennomføre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.

8) Lagets firma tegnes av styrets medlemmer hver for seg.

9) Styret kan gi prokura.

§ 10. Generalforsamlingen

1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

4) Innkallingen til ordinær så vel som ekstraordinær generalforsamling ska skje ved skriftlig varsel til de andelseiere med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel hvis nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest tre uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Unntak gjelder for beslutning av innkallelse til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag fremsatt i møtet. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen. Styret skal meddele andelseierne en fast dato for innlevering av forslag.

6) Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 11. Saker som skal behandles på generalforsamlingen

1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:
    1. Konstituering
        a) Opptaking av navnefortegnelse.
        b) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
        c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
    2. Årsberetning fra styret.
    3. Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
    4. Godtgjøring til styret og revisor.
    5. Valg av styremedlemmer
    6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

    Årsoppgjøret og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

§ 12. Vedtak på generalforsamlingen

1) Hver andelseier har en stemme uansett antall medlemmer. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier. Hvor flere eier èn andel i fellesskap skal likevel èn fullmektig kunne møte på vegne av disse.

2) Med de unntak som av loven eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

3) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

4) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

5) Det føres protokoll over generalforsamlingen hvor alle vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og de to som ble valgt til å undertegne protokollen.

§ 13. Forretningsførsel

1) Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

§ 14. Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

2) Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være fremlagt innen 30. april.

3) I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelsen av lagets virksomhet og stilling som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvending av disponible midler.

4) Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

5) Årsberetning og årsregnskap skal underskrives av styret og forretningsfører.

§ 15. Revisjon

1) Borettslaget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Revisor velges av generalforsamlingen.

2) Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig inntrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.
3) Gjeldende generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

4) Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 16. Oppløsning

1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Er hele andelskapitalen tapt er det tilstrekkelig at en tredjedel av de avgitte stemmer er for oppløsning.

2) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag når dette lag etter slik overdragelse ikke vil få mer enn 150 andeler.

3) Når laget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles.

4) Det vises for øvrig til kapittel 13 i borettslagsloven om oppløsning og fusjon.

§ 17. Vedtektsendring

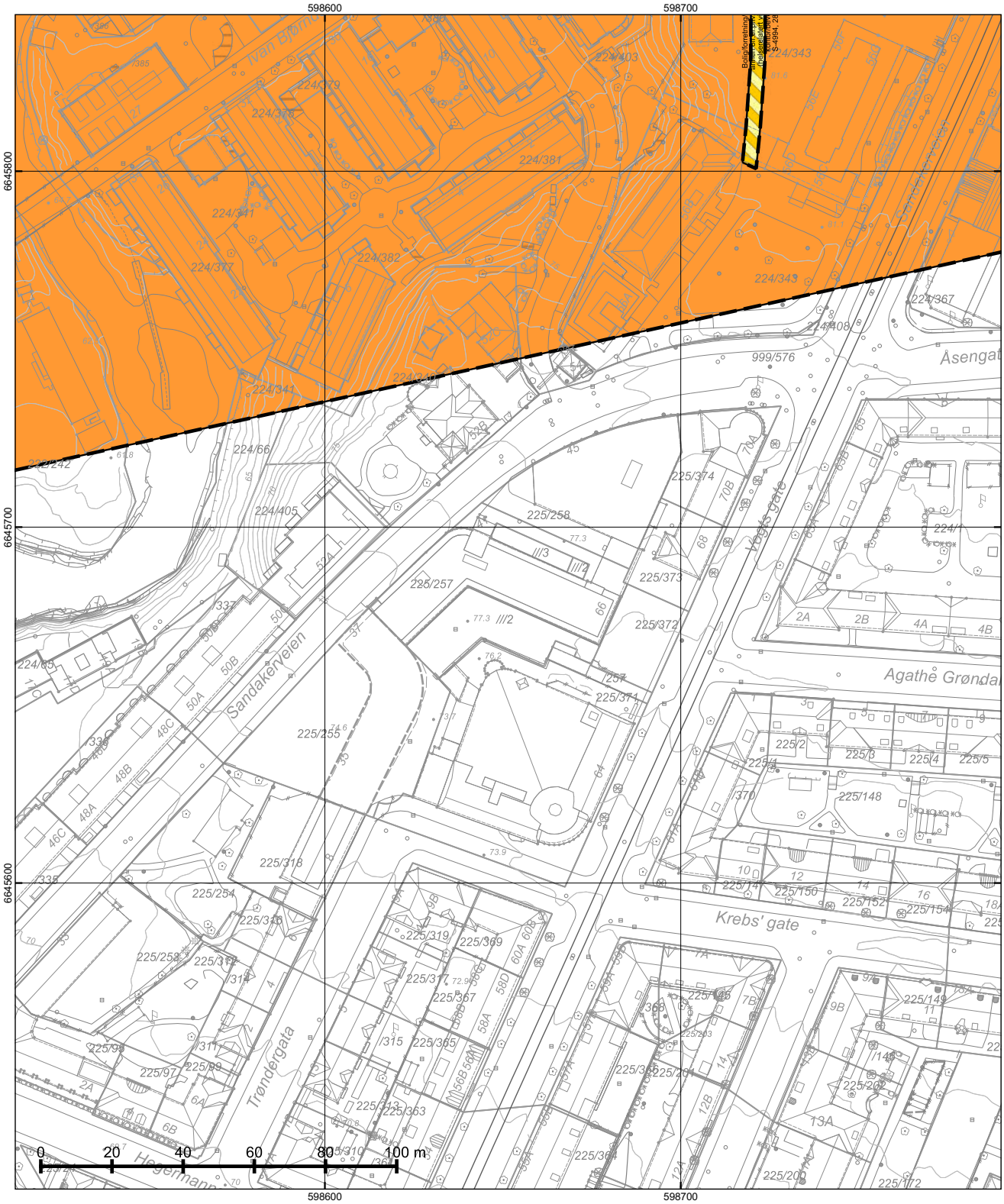
1) Vedtektsendringen kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

§ 18 Kameraovervåking

1) Kameraovervåking tillates på boligselskapets fellesområde hvor det erfaringsmessig er en risiko for innbrudd og for at uvedkommende begår hærverk og/eller tyveri. Overvåkingen skal meldes til Datatilsynet, og tilsynets regler skal følges (herunder skilting, sletting av data, osv.)

§ 19 Representasjon i eierseksjonssameie

Styreleder i borettslaget er medlem styret av Vogst gate 66 eierseksjonssameiet, med mindre annet er avtalt internt i styret.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

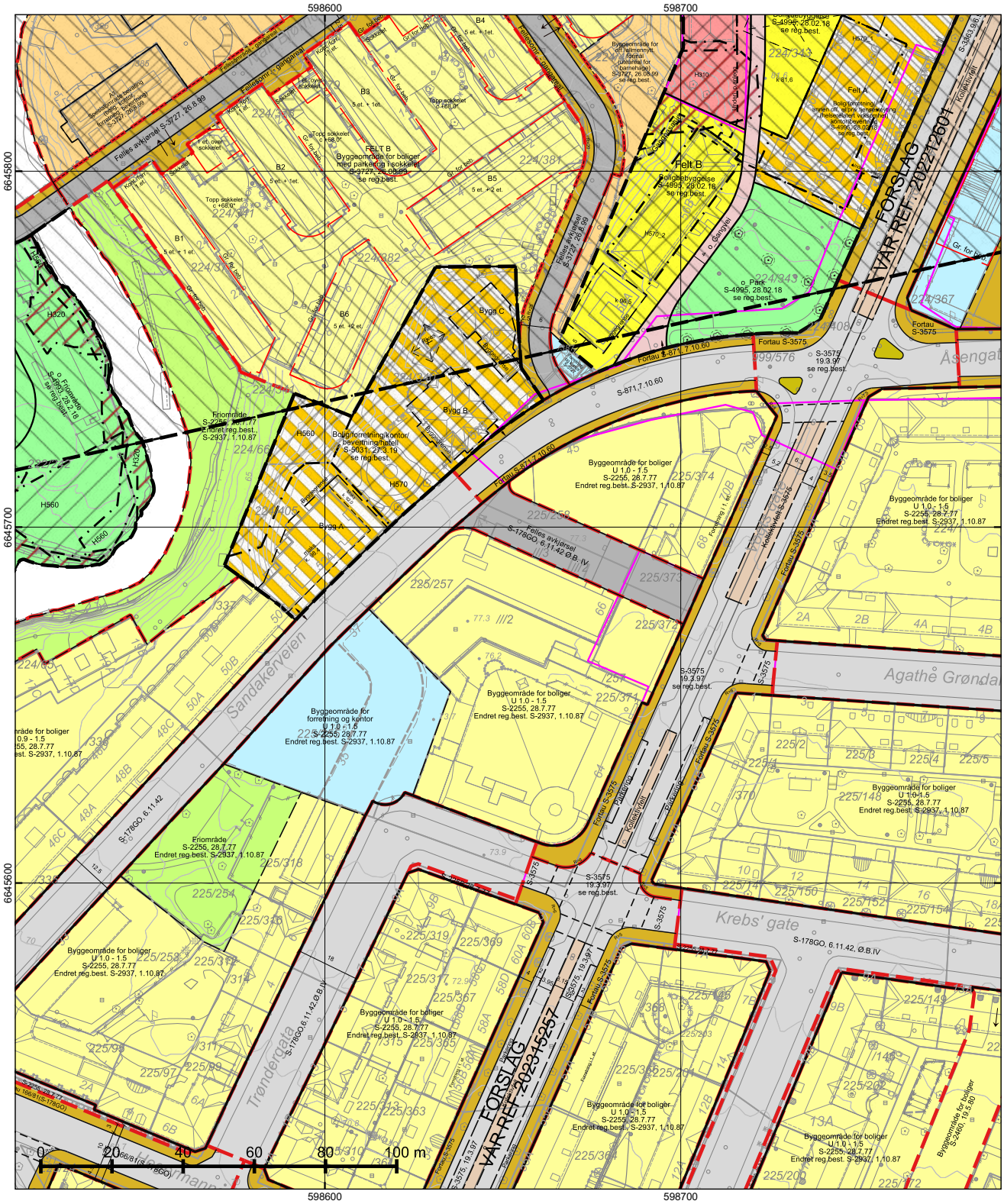
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151041/ 86524100
Deres ref.:
Adresse: Sandakerveien 41
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/257

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

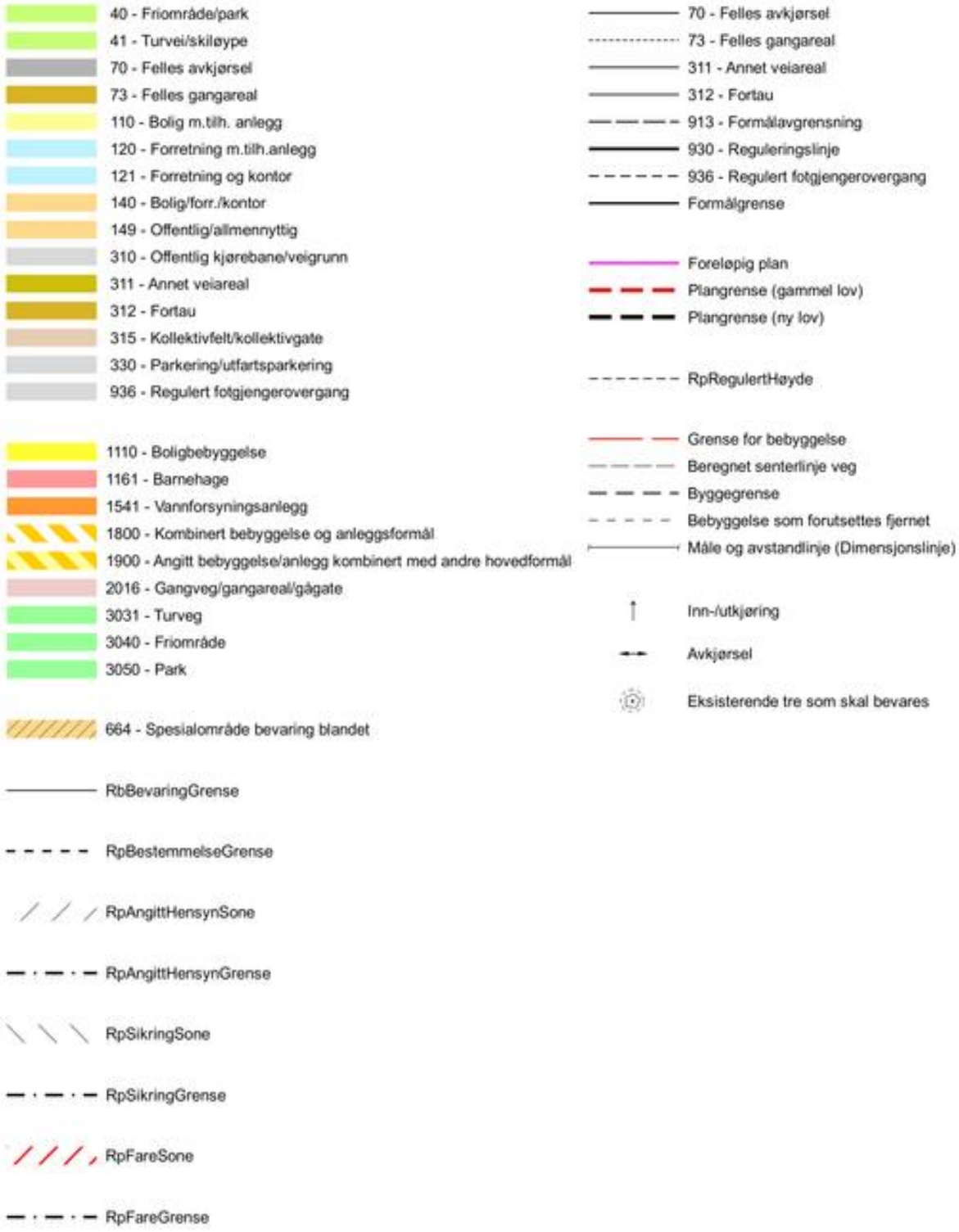
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

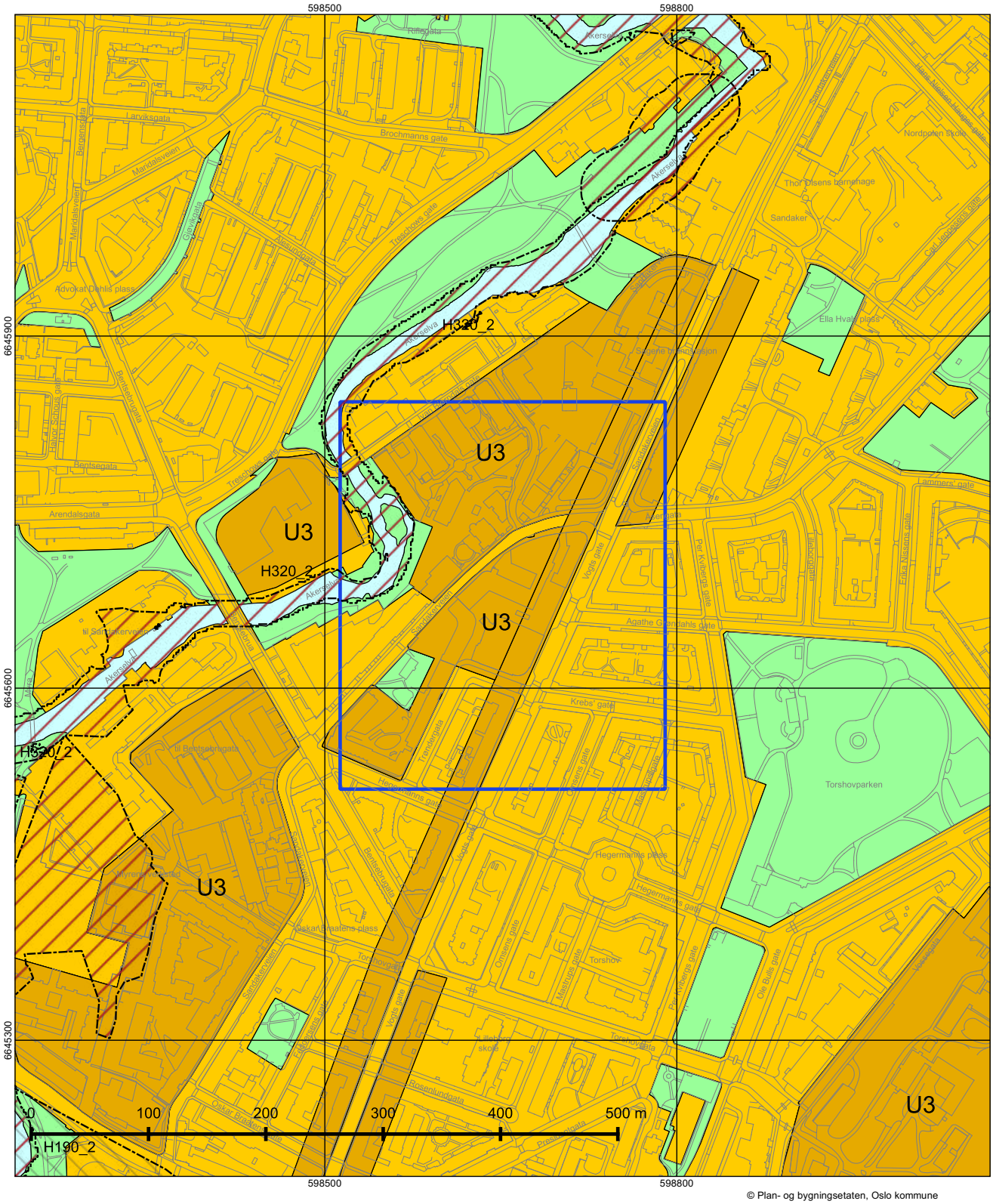
PlottID/Best.nr: 151041/ 86524100
Deres ref.:
Adresse: Sandakerveien 41
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/257

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: 18.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151041/86524100
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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Hanna Gjervan Paulsen
SANDAKERVEIEN 41

Dato: 18.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524100
8905836

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 257

Vi viser til bestilling av 20251217 for SANDAKERVEIEN 41.

GNR. 225 BNR. 257

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.04.2012.

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

2236.5 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 5 teiger.

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


598600
598650
598700
6645700
6645650
52B
45
70A
225/374
70B
225/258
41
///3
///2
68
52A
225/257
225/373
66
50C
///2
225/372
37
/257
225/371
225/255
64
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 18.12.2025 Målestokk 1: 500

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sivilingeniør Ragnar H. Jacobsen
Røahellinga 12
0755 OSLO

Dato: 02.09.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201116479-34 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn Wikan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 39 - 43 - VOGTS GATE 66	Eiendom:	225/257/0/0
Tiltakshaver:	Breor utvikling AS	Adresse:	Postboks 7096 St. Olavs Plass, 0130 OSLO
Søker:	Sivilingeniør Ragnar H. Jacobsen	Adresse:	Røahellinga 12, 0755 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - SANDAKERVEIEN 39 - 43 - VOGTS GATE 66

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 01.08.2013.

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201116479

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan 2	D-04	08.11.2011	1/18
Utomhusplan	D05	08.11.2011	1/20
Plan 2.etasje	E-20	08.11.2011	1/33
Plan 3.etasje	E-21	08.11.2011	1/34
Fasade sørvest	A40-6	28.02.2012	9/4
Plan kjeller	A20-1	11.12.2012	31/4
Plan 1 etasje	A20-2	11.12.2012	31/5
Plan 4 etasje	A20-5	11.12.2012	31/6
Snitt AA - Fasade sydøst	A30-1	11.12.2012	31/7
Fasade sydøst	A40-7	11.12.2012	31/9
Fasade nordøst	A40-8	11.12.2012	31/10

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Fasade nordvest	A40-9	11.12.2012	31/11

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.>

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.09.2013 av:

Bjørn Wikan - Saksbehandler
Arild Jacobsen - for enhetsleder Per-Arne Horne

Kopi til:
Breor utvikling AS, Postboks 7096 St. Olavs Plass, 0130 OSLO, borre@breor.no

Vedlegg: Orientering om klageadgang



ALLE MÅL SKAL KONTROLLERES PÅ STEDET. LEVERANDØR OG UTFØRENDE ENTREPRENØR MÅ SELV KONTROLLERE AT MÅL OG TOLERANSER ER RIKTIGE OG TILSTREKKELIGE FØR PRODUKSJON. LOGG ARKITEKTUR AS TAR IKKE ANSVAR FOR FEIL ELLER MANGLER SOM SKYLDES MANGLENDE KONTROLL FRA PRODUSENT/UTFØRENDES SIDE.
NB! TEGNINGER ER BASERT PÅ UNDERLAG MOTTATT FRA ROAR JØRGENSEN AS SAMT EKSISTERENDE TEGNINGER

Rev.	Revideringen gjelder	Dato	Tegn.

logg
LOGG ARKITEKTUR AS DALSBERGSTIEN 22D 0170 OSLO T: 23 36 57 00 WWW.LOGG.NO

PROSJEKT: Sandakerveien 35 GNR 225 / BNR 257			MÅL: 1:200
TILTAKSHAVER: Breor Eiendom AS / Stegg Eiendom AS	Plan 2. Etasje	DATO: 08.11.2011	TEGNET: MES
ENTREPRENØR: -	PROSJ.NR: 201106 / BYGGEFASE: Rammesøknad	TEGN.NR: A20-3	GODKJ: JB

Kartverket

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
V/LIV TOMTER
VOGTS GATE 47
0477 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 29-0037/25
Vår referanse: 3689014/25846506
Bestilling: C3 2025-02-28 (5) 157

Dato
28.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
147388	200	20.2.2014	LEIEAVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	257	0	3

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rekvirent iht følgebrev/
~~rekvirent ikke oppgitt~~
998 884 527
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING VEDRØRENDE BRUKSRETT TIL BILLOPPSTILLINGSPLASSER PÅ GNR. 225, BNR. 257 I OSLO

Sand 35 AS, org.nr. 997 603 338 skal ha bruksrett til 8 biloppstillingsplasser på eiendommen gnr. 225, bnr. 257, snr. 3 i Oslo, se vedlagt kartskisse. Bruksretten gjelder også atkomstrett til ovennevnte parkeringsplasser.

Ovennevnte bruksrett kan transporteres til andre uten samtykke fra hjemmelshaver.

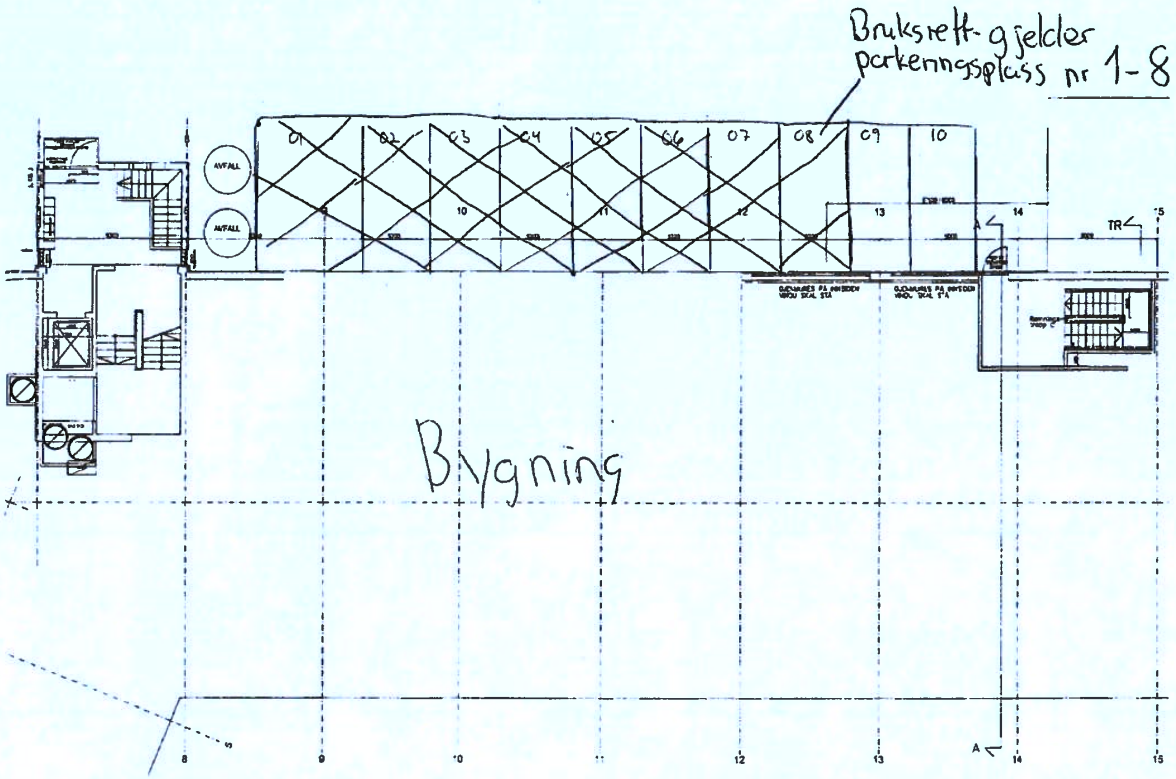
Denne erklæring skal tinglyses på grunnboksbladet til gnr. 225, bnr. 257, snr. 3 i Oslo.

Oslo, 27.01.14

Hjemmelshaver til gnr. 225, bnr. 257, snr. 3 i Oslo

Vogts gate 66 borettslag, org.nr. 998 710 383
v/Alexander Loewe

Doknr: 147388 Tinglyst: 20.02.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


Bruksrett- gjelder parkeringsplass nr 1-8
01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
AVFALL
AVFALL
TR
Bygning
8
9
10
11
12
13
14
15
A
A

Kartverket

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
V/LIV TOMTER
VOGTS GATE 47
0477 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 29-0037/25
Vår referanse: 3689018/25846526
Bestilling: C3 2025-02-28 (5) 156

Dato
28.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
331268	200	28.4.2014	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	257	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Doknr: 331268 Tinglyst: 28.04.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

KOPI

Erklæring om byggerettigheter

1. Undertegnede, hjemmelshavere for eiendommen gnr. 225, bnr. 257, snr. 1 og 3 i Oslo kommune, Sand 35 Parkering AS, org.nr. 999223990 og Vogts gate 66 borettslag, org.nr. 998710383, heretter benevnt «Seksjonseierne», gir herved den til enhver tid eier av gnr. 225, bnr. 372 i Oslo, heretter benevnt «Rettighetshaveren» en varig, ugjenkallelig og uoppsigelig rett til å gjennomføre utbygging gnr. 225, bnr 372 i Oslo. Utbyggingen består etter de foreliggende planer av et leilighetsbygg over 3-4 etasjer med åpen parkeringsplass på bakkeplan under bygget. På et senere tidspunkt kan det bli aktuelt å bygge næringslokaler på parkeringsplassen. Seksjonseierne forplikter seg, for egen del og for sine rettsetterfølgere, til å samtykke til utbyggingen og i den forbindelse yte nødvendig bistand og medvirkning for at byggeprosjektet kan gjennomføres, herunder men ikke begrenset til å

   - tillate endringer i Seksjonseiernes utvendig tilleggsareal for at det skal oppnås en best mulig løsning for byggeprosjektet til Rettighetshaver og butikkdriften i gnr. 225, bnr 257 snr. 2. Eksempel på endringer kan være endret innkjørsel til garasjeseksjonen, selv om dette går ut over eksisterende tomtegrense, se skisse som eksempel og som viser området for rett til adkomst og ferdsel, Vedlegg 1.
   - tillate fasadeendringer på egen bygning for Rettighetshavers regning dersom dette er nødvendig for å få godkjent byggeprosjektet. Dette gjelder spesielt relatert til branntekniske krav, herunder å skifte enkelte vinduer til brannvinduer.
   - Tillate at Rettighetshaver i forbindelse byggeprosjektet utfører gravearbeider fra seksjon nr. 1 sitt areal i kjelleren i Eiendommen inn mot Vogts gate 66.
   - Tillate at Rettighetshaver bygger inntil dagens tomtegrense mot eiendommen gnr. 225, bnr 257 og etablerer åpning i mur for å anlegge adkomst over uteareal, jfr. Vedlegg 1, og gjennom gnr. 225, bnr 257 nr. 1 til underjordisk parkeringsanlegg i gnr. 225, bnr. 372 samt nødvendige bygningsmessige arbeider for øvrig for slik adkomst.

2. Seksjonseierne plikter å samtykke til at Rettighetshaveren og senere eiere av boliger og lokaler («Rettighetshavers rettsetterfølgere») på gnr. 225, bnr. 372 vederlagsfritt kan koble seg til eksisterende installasjoner hos Seksjonseierne, herunder med ikke begrenset til brannvarslingsanlegg, vann, avløp, overvann, elektro, tele etc. Ved slik felles bruk av installasjoner skal Seksjonseierne samtykke til at eier/bruker på gnr. 225, bnr. 372 også sikres tilgang til installasjoner for vedlikehold og bruk (justering, tilsyn mv. av slike anlegg).

3. Seksjonseierne forplikter seg til å ikke fremme noen innsigelser til ovennevnte byggeprosjekt. Det gjelder også senere utbygging av næringslokaler i 1. etasje.

B. BREIVIK
A. LOENNE

781666/112677

Sigurd Bestrheim
Advokat



4. Nåværende hjemmelshaver til gnr. 225, bnr. 257 snr. 3, Vogts gate 66 borettslag, plikter å samtykke til at de nye leilighetene som blir bygd på gnr. 225, bnr. 372 har rett, men ikke plikt til å tilknyttes borettslaget. Dette gjøres ved å utvide antall andeler i borettslaget tilsvarende antall leiligheter som blir bygd.
5. Rettighetshaver dekker alle kostnader tilknyttet byggeprosjektet.
6. Seksjonseierne forplikter seg når nødvendig og ved behov eller etter krav fra eier av gnr. 225, bnr 372, til å omgående innkalle til ekstraordinært sameiermøte i Sandakerveien 35 Eierseksjonssameie og til å stemme for utbygging i henhold til nærværende erklæring og på enhver måte bidra til at byggeprosjektet kan gjennomføres som forutsatt.
7. Rettighetshaver står fritt til å overdra sine rettigheter gitt i nærværende erklæring.
8. Denne erklæringen skal tinglyses på gnr. 225, bnr. 257 snr. 1 og 3 i Oslo kommune.

Oslo, den.. mars 2014

Hjemmelshaver til gnr. 225, bnr. 257, snr. 1	Hjemmelshaver til gnr. 225, bnr. 257, snr. 3
Sand 35 Parkering AS, org.nr 999223990	Vogts gate 66 borettslag, org.nr. 998710383

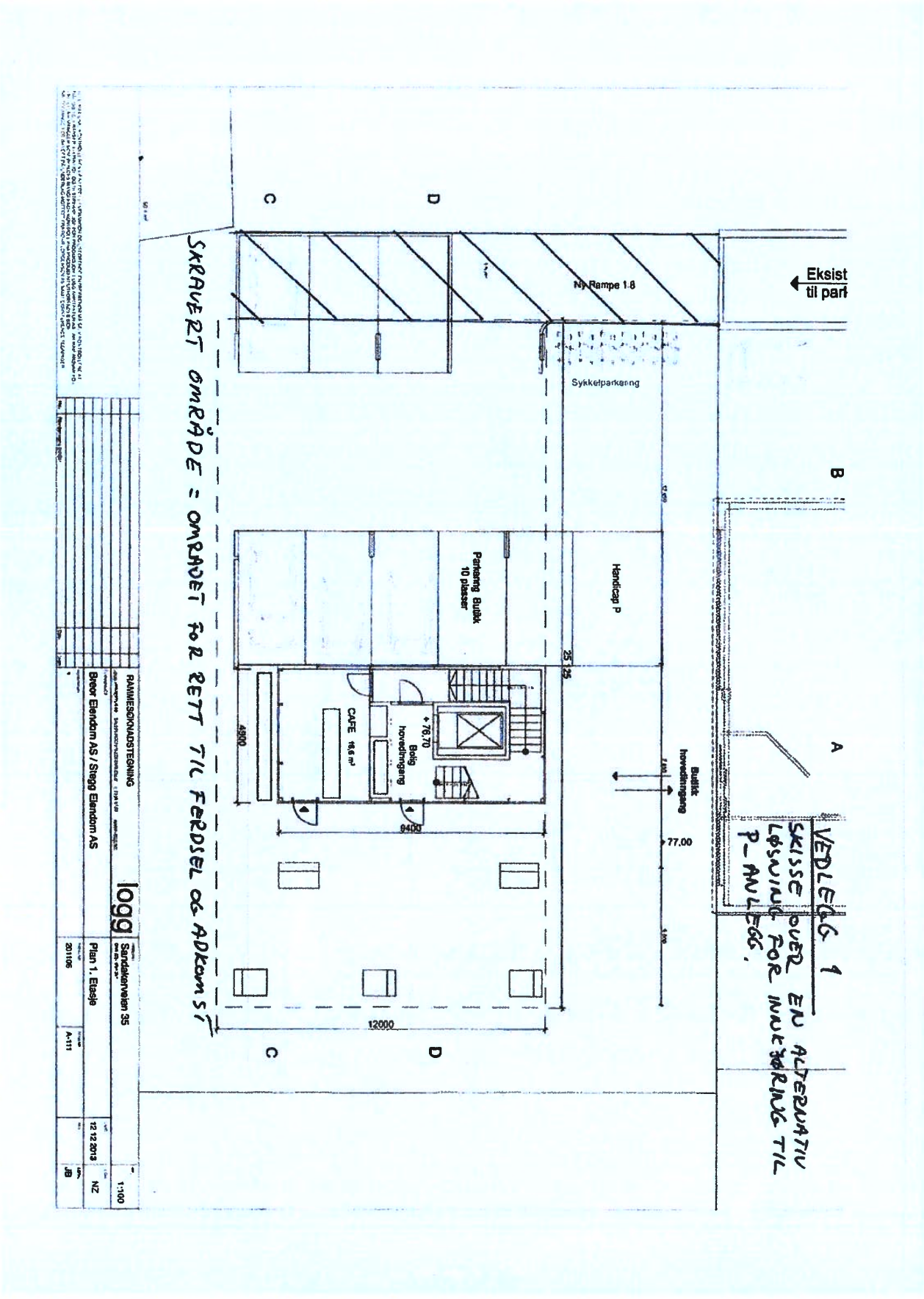
Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har undertegnet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. e erklæring og at han er over 18 år.

Oslo, den. 3/4 mars 2014.

Sigurd Vestrheim
Advokat

Vedlegg 1: Skisse som område for rett til adkomst og ferdsel

781666/112677


VEDLEGG 1
SKISSE OVER EN ALTERNATIV LØSNING FOR INNKJØRING TIL P-ANLEGG.
SKRAVERT OMRÅDE = OMRÅDET FOR RETT TIL FERDSEL OG ADKOMST
Eksist til parl
Ny Rampe 1:8
Sykkelparkering
Parkering Butikk 10 plasser
Handicap P
Butikk hovedinngang
Bolig hovedinngang
CAFE 16.6 m²
+ 76.70
77.00
4800
9400
12000
A
B
C
D
RAMMESØKNADSTEGNING
Sandakerveien 35
Plan 1. Etasje
Bretor Eiendom AS / Stegg Eiendom AS
1:100
12.12.2013
NZ
JB
A-111
20110

Kartverket

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
V/LIV TOMTER
VOGTS GATE 47
0477 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 29-0037/25
Vår referanse: 3689017/25846521
Bestilling: C3 2025-02-28 (5) 155

Dato
28.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
331227	200	28.4.2014	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	257	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

KOPI

Erklæring om adkomstrett mm.

Undertegnede hjemmelshavere for eiendommen gnr. 225, bnr. 257, snr. 1 og 3 i Oslo kommune, Sand 35 Parkering AS, org.nr. 999223990 og Vogts gate 66 borettslag, org.nr. 998710383, heretter benevnt «Seksjonseierne», gir herved den til enhver tid eier av gnr. 225, bnr. 372 i Oslo, rett til adkomst og ferdsel over del av uteareal til gnr. 225, bnr. 257 snr.1 (tilleggsdel) for adkomst til parkeringsanlegg («parkeringsanlegget») i 225, bnr. 257, snr. 1, i henhold til vedlagte skisse der området for rett til adkomst og ferdsel er inntegnet. Se vedlegg 1.

Videre skal den til enhver tid eier av gnr. 225, bnr. 372 ha vederlagsfri rett til adkomst og ferdsel gjennom parkeringsanlegget til underjordisk parkeringsareal som måtte bli bygget ved utbygging av gnr. 225, bnr. 372. Herunder skal eier av gnr. 225, bnr. 372 ha rett til å etablere tilstrekkelig åpning i mur og andre konstruksjoner for å etablere retten til adkomst og ferdsel. Rettigheten skal kunne utøves ved bruk av bil og på enhver annen måte innenfor en høyde/bredde tilsvarende eksisterende garasjeport i yttervegg. Det må ikke etableres installasjoner eller plasseres gjenstander som hindrer adkomstretten, helt eller delvis, til parkeringsanlegget.

Omkostningene til bygningsmessige arbeider forbundet med etablering av adkomst til ovennevnte underjordiske parkeringsanlegg, skal besørges og bekostes av eier av gnr. 225, bnr. 372. Det samme gjelder eventuelle tilhørende installasjoner, som porter og låseinnretninger. Videre gjelder dette riving av eksisterende boder og oppføring av nye boder, adskilt med netting som skal bygges på areal anvist av eier av bnr. 257, snr. 1 og 3, og der dette mest mulig hensiktsmessig kan plasseres i parkeringsanlegget

Slik rett som angitt ovenfor kan utøves av eiere og brukere av boliger eller lokaler i gnr. 225, bnr. 372 eller den/de som utleder sin rett fra disse.

Seksjonseierne forplikter seg til når nødvendig og ved behov eller etter krav fra eier av gnr. 225, bnr 372 å omgående innkalle til ekstraordinært sameiermøte i Sandakerveien 35 Eierseksjonssameie og til å stemme for hva som er angitt ovenfor og på enhver måte bidra til at adkomstrett kan etableres og tilhørende arbeider kan gjennomføres som forutsatt.
Nærværende erklæring skal kunne tinglyses som heftelse på eiendommen gnr. 225, bnr. 257, snr. 1 og 3 i Oslo.

Oslo, den 21-4-14 2014

B. Brekke ALEXANDER COENE Som hjemmelshaver til gnr. 225, bnr. 257, snr. 1 Sand 35 Parkering AS, org.nr 999223990	B. Brekke ALEXANDER COENE Som hjemmelshaver til gnr. 225, bnr. 257, snr. 3 Vogts gate 66 borettslag, org.nr. 998710383

Doknr: 331227 Tinglyst: 28.04.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sigurd Vestheim
Advokat



(Vitnebekreftelser på s. 2)

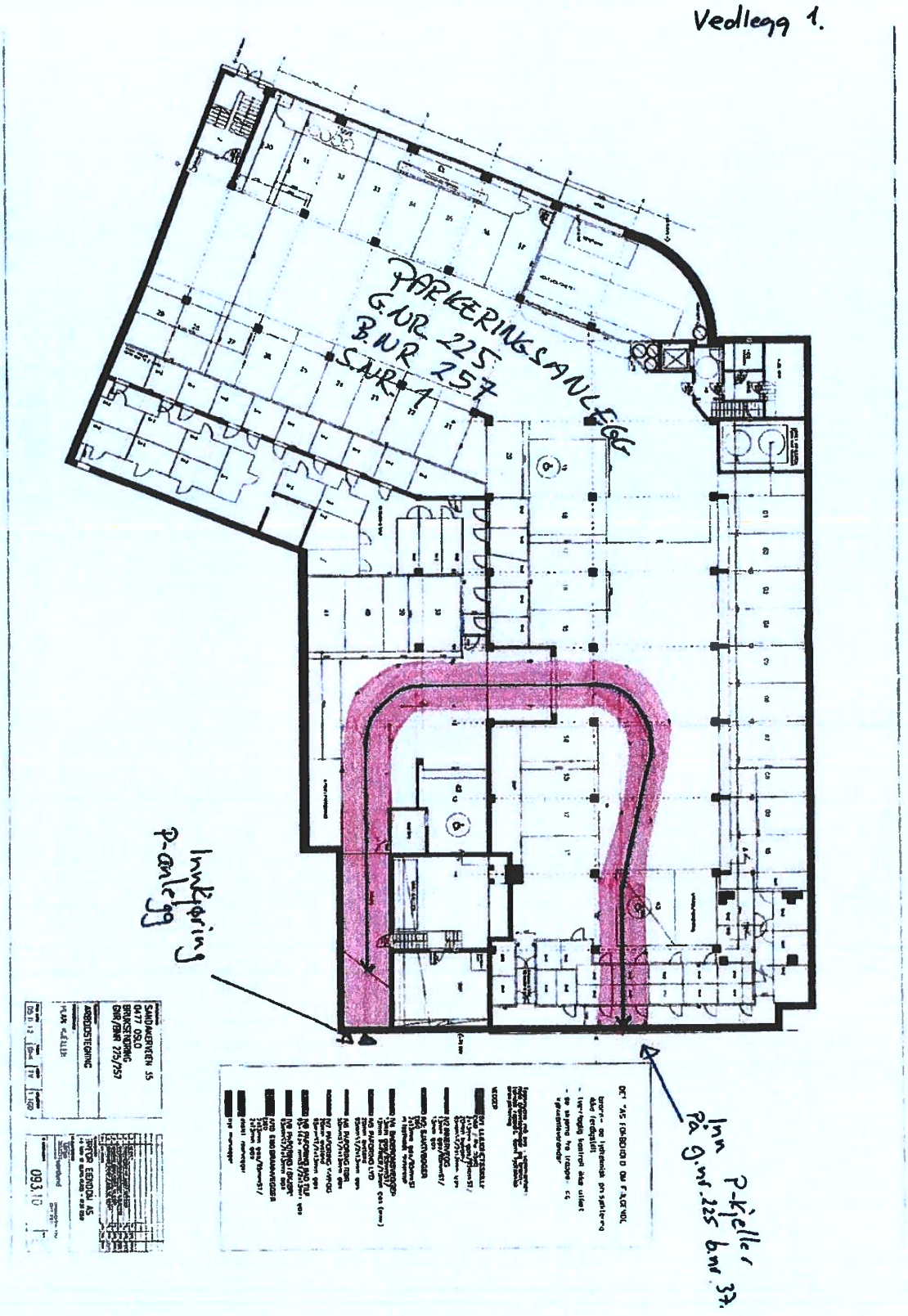
Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har undertegnet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. e erklæring og at han er over 18 år.

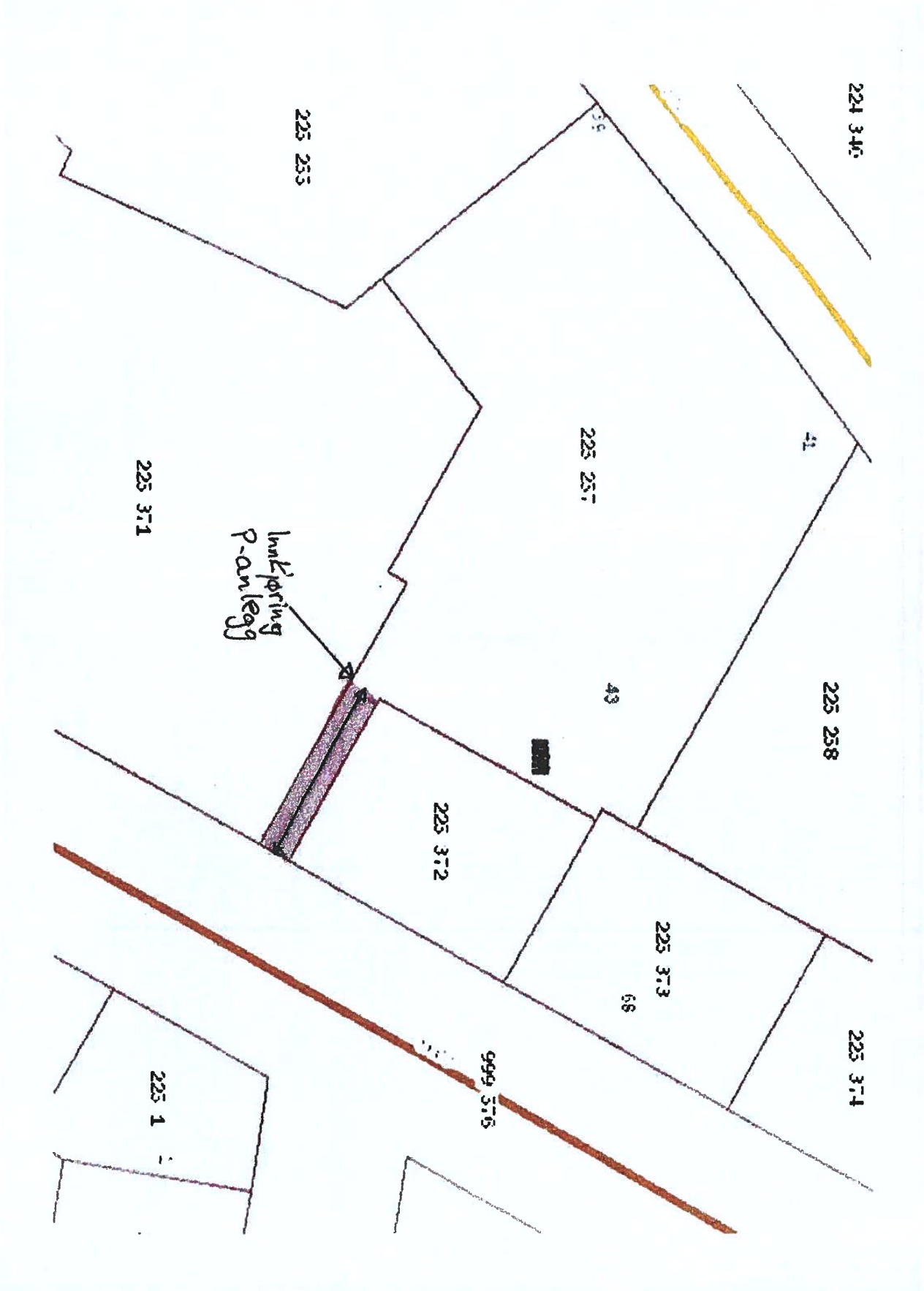
Oslo, den 3/4 ~~mars~~ 2014

Sigurd Vestrheim
Advokat

Vedlegg 1: Skisse som viser området for rett til adkomst og ferdsel.

777622/112677


Vedlegg 1.
PARKERINGSANLEGG
G.NR. 225
B.NR 257
S.NR 1
Innkjøring
P-anlegg
Inn
P-kjeller
på G.nr. 225 b.nr 37.


224 346
225 233
225 257
41
43
225 371
Innkjøring
P-anlegg
225 258
225 372
225 373
68
225 374
999 375
225 1

Kartverket

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
V/LIV TOMTER
VOGTS GATE 47
0477 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 29-0037/25
Vår referanse: 3689013/25846501
Bestilling: C3 2025-02-28 (5) 154

Dato
28.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
516621	105	15.9.1966	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	257	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/516621/105
Uthentet 2025-02-28 11:55

wk 1662/1966.
15. sept.

Erklæring
vedrørende

Sandakerveien 35.

Innredning kontorer og utstillingslokale i mellombygning. (Eiendom / Arbeidets art) 593/56. (Bygn.kontr. j.nr.)

Den 23/4-56 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i*

samme vedtekts § 65.1 og § 83.1

byggeforskriftenes kap. §

byplanvedtekt av

i anledning: innredning kontorer og utstillingslokale i mellombygning.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 14/9-1966

Ivar Baumann
Byggherrens underskrift.

Torshus
Skjøteinnehavers underskrift.

2000 - R. A. - 9-60.

Kartverket

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
V/LIV TOMTER
VOGTS GATE 47
0477 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 29-0037/25
Vår referanse: 3689012/25846496
Bestilling: C3 2025-02-28 (5) 153

Dato
28.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
406801	105	27.4.1956	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	257	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/406801/105
Uthentet 2025-02-28 11:55

6801/1956

Erklæring.

I anledning av at Oslo bygningsråd-bygningssjef den 23. april 1956
har meddelt unntak fra § 66.1 og § 83.1

i henhold til bygningslovens § 8.
for innredning kontorer og utstillingslokale i mellembygning
på matr. nr. Sandakerveien 35
på g.nr. ..... *b.nr.* .....

N.D.

(Bygn.kontrollens j.nr. 593/56 *) erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å fjerne eller forandre det bygde.*

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo *19*

Torshus

Ludvig Skjetne
(Skjøteinnehaverens egenhendige underskrift)

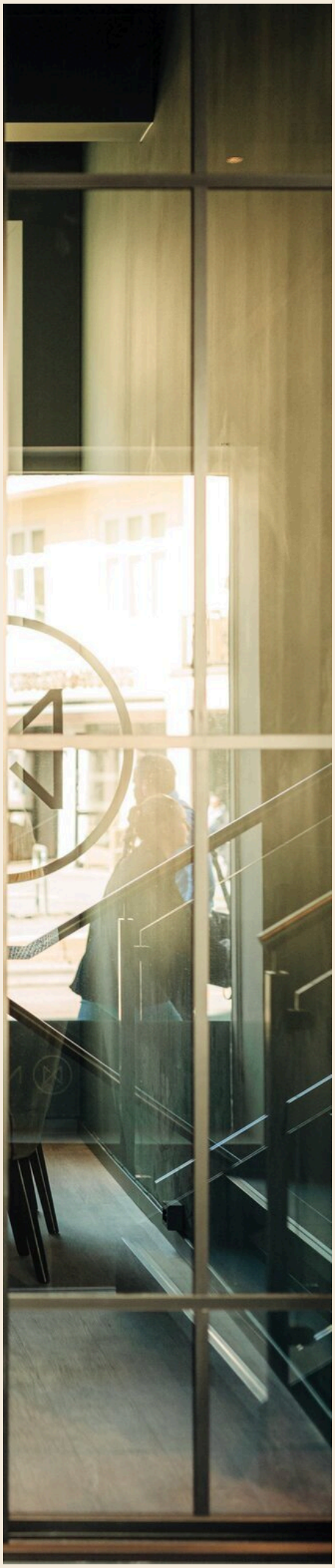
Skj. B 16 a. 11-53. 1000. R. A.

Velkommen til

Nordvik Torshov

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

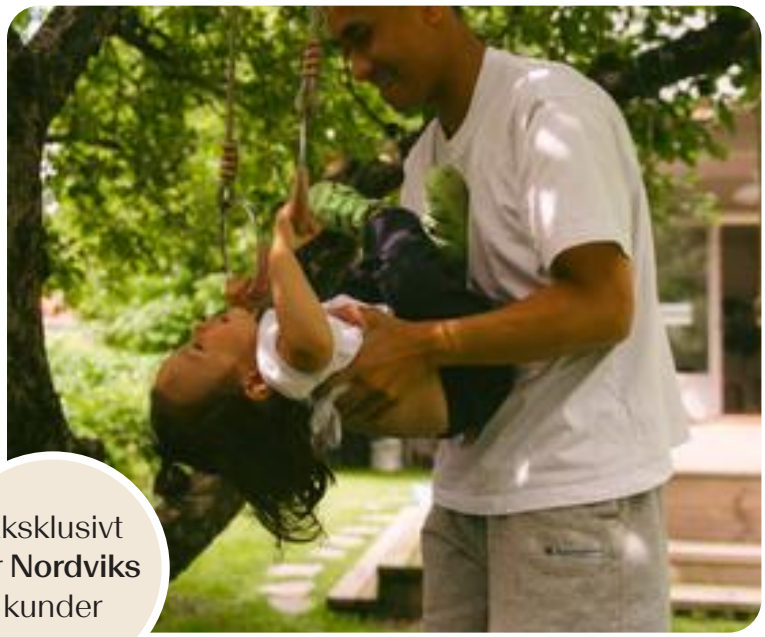


Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0352/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sandakerveien 41 0477 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 257, snr 3 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Sander Ringmann
Eiendomsmeglerfullmektig
Sagene Eiendomsmegling AS
s.ringmann@nordvikbolig.no
954 26 789



Lilliann Tronshaug
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Sagene Eiendomsmegling AS
l.tronshaug@nordvikbolig.no
452 51 612

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: