NORDVIK

Sandakerveien 41

1 soverom | 49 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Sandakerveien 41

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
25	Nabolagsprofil
26	Tilstandsrapport
41	Egenerklæringsskjema
49	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.04.2026

Nøkkelinformasjon



Særegen og gjennomgående 2-roms fabrikkleilighet - Vestvendt balkong på 9 kvm - Kjøkken og bad fra 2019/22 - To hemser

Prisantydning	**5 700 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**5 852 472,-**
Fellesgjeld	**151 092,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 192,-**
BRA-i	**49 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1939**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Urban, særegen og gjennomgående 2-roms fabrikkleilighet med solrik balkong. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning, store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og svært god takhøyde.

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i hjertet av Torshov, med kort vei til et bredt servicetilbud og svært gode kollektivforbindelser. Samtidig er det kun få minutters gange til flere av byens flotteste parker og grøntområder.

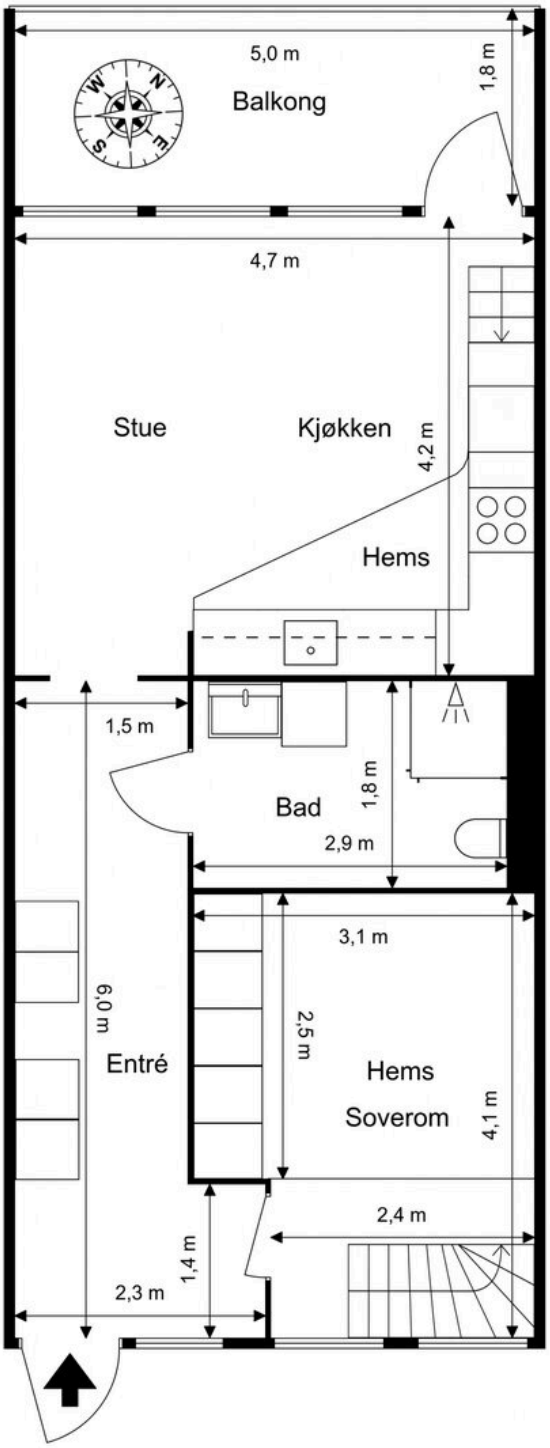
- Nordvestvendt balkong på 9 kvm. med åpent utsyn
- Moderne kjøkken fra 2019
- Lekkert bad oppgradert i 2022
- Takhøyde på opptil 3,76 m
- To hemser på til sammen 12 kvm
- Rikelig med lagringsplass både i leiligheten og kjellerbod
- Varmtvann inkludert
- Balansert ventilasjon
- Bygget ble rehabilitert i 2013
- Heis
- Ingen dok.avgift

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 4 kvm

Sandakerveien 41

4. 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.








Le Goût est
dans la
graisse








COPENHAGEN












COPENHAGEN
NYHAVN 17

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
5-0048/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Sandakerveien 41, 0477 OSLO
Gnr 225, bnr 257, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 42 i Sandakerveien 41 Borettslag, org.nr. 998710383

Selger
Hilde Steinreien

Kjøpesum og omkostninger
5 700 000,- (Prisantydning)
151 092,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 851 092,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 852 472,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 861 972,- (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
1939

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 53 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 49 kvm.
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 9 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, soverom og bad. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 4 m² (medtatt som BRA-e).

Standard
Entré:
Det er adkomst til leiligheten via heis og hyggelig svalgang. Det er sol på svalgangen om morgenen/formiddagen. Bygget ble rehabilitert i 2013, og omgjort fra industri til boliger.
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det plass til knagger og skohylle, samt gode oppbevaringsmuligheter i en spesiallaget garderobeløsning. Sikringsskap.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Moderne og tidsriktig Ikea-kjøkken fra 2019. Flott innredning med glatte, mørke fronter kombinert med trefronter og benkeplate i laminat. Innfelt oppvaskkum

med svingbart blandebatteri fra Hansgrohe. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og platetopp, kullfiltervifte, samt plass til frittstående kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Selger opplyser at oppvaskmaskinen er fra 2022. Komfyrvakt ble installert samme år. Det er rikelig med oppbevaringsplass i både skap, skuffer og vegghengte hyller, samt god plass til matlaging.

Hyggelig og innbydende oppholdsrom med unike detaljer og store vindusflater. I dag er arealet innredet med spisestue på kjøkkenet og stue på hemsen. Hemsen er på ca. 4 m², og har en takhøyde på ca. 1,6 meter. I trappen opp til hemsen er det en plassbygd skapseksjon. Leiligheten har meget arealeffektiv planløsning, store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og svært god takhøyde på opptil 3,76 meter. Overflatene oppleves gjennomførte og velholdte med pen parkett og behagelige fargevalg.

Fra kjøkken/stue er det utgang til en nordvestvendt balkong på ca. 9 m². Her er det plass til sittegruppe, grill og beplanting.

Soverom:
Leiligheten har et innbydende og stort soverom med hems. På soverommet er det mulighet for et eget hjemmekontor eller en ekstra stue, og er i dag innredet med både sovesofa og skrivebord. Skrivebordet er innebygd i trappekonstruksjonen. Det er rikelig med lagringsplass i garderobeløsning langs den ene veggen og det er ekstra lagringsplass i trappen. På hemsen er det god plass til en bred seng med tilhørende nattbord. Hemsen er på ca. 8 m² og har en takhøyde på ca. 1,55 meter. Soverommet har store vindusflater som sikrer godt innslipp av naturlig lys. Selger opplyser at vinduene på soverommet er nymalt i april 2026.

Bad:
Rålekkert bad oppgradert i 2022 med flis-på-flis og ny innredning. Badet har flislagte overflater, behagelig gulvvarme og downlights i himling. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører med blandebatteri, regndusj og hånddusj, veggmontert toalett og baderomsmøblement med skuffer, laminert benkeplate med hvit servant og blandebatteri og vegghengt speil med belysning. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk og fordelerskap med stoppekran. Badet er opprinnelig fra 2013 da bygget ble omgjort til leiligheter.

Overflater:
Gulv: Parkett i oppholdsrommene og flislagt gulv på badet.
Vegger: Malt overflate på vegger og fliser på badet.
Himling: Malt overflate i himling. Selger opplyser at det ble montert spotteskinne i himlingen i stuen i 2021. I stue/kjøkken er takhøyden oppmålt til ca. 2,10 - 3,76 meter.

Parkering
Borettslaget ikke har egne parkeringsplasser.

Parkeringsanlegget under eiendommen er et eget sameie, Vogts gate 66 garasjesameie.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Erik Mellegaard AS Rørleggerbedrift: installasjon av dusjdører Jan 2022 og servant og vannkran mai 2022. Skansen Byggtjenester AS: flislegging av dusjhjørne Jan 2022. Malermesterforretning Kai Olsen: maling av tak Des 2021. Bravida: spotter i tak Jan 2022.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Fra 2013

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggherre Sand 35 a/s 2012/2013.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida: installasjon av ny komfyrvakt Nov 2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 19.08.2022

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

Eventuell kommentar: Parkeringskjelleren er et separat sameie og er ikke tilknyttet leiligheten. Leiligheten disponerer ikke egen parkeringsplass.

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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggherre Sand 35 a/s, omgjøring av bygg til leiligheter 2012/2013

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Service på ventilasjonsanlegget i bygget Jan 2026

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet hovedkort heis i bygget nov 2025. Årlige tester og kontroll av brannalarm i bygget.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Tidligere takstmann ved forrige salg fant hulrom i noen av flisene.

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)
Ja
Beskriv: Ved mye regn har det vært tilfeller av oversvømmelser i kjelleren og bodareale.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: To sikringer hadde gått i felles ventilasjonsanlegg og byttet Jan 2026.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Spotskinnen over trapp i stue fungerte ikke riktig etter installasjon. Service gjennomført av elektriker uten funn av feil. Sannsynligvis feil spotter levert ved kjøp av skinne. Fungerer fint med riktig spotter nå.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport fra tidigere salgsoppgave. Målt til 49kvm.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen. Det er gjennomført en elkontroll av Elvia datert 18.08.2022 uten avvik.

Bygningssakkyndig
Kristoffer Messel v/FIDENS AS

Byggemåte
Bygget:
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong/murkonstruksjon og innvendig bindingsverk av stål og er utvendig pusset.
- Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
- Etasjeskille er et betongdekke.

Leiligheten:
- Vinduer og balkongdør med treramme og 3-lags glass. Vindusglass er datert 2013.
- Entrédør i stål med malt overflate. Det er informert om at ytterdør er skiftet 2017.
- Innvendig dører med malt overflate.
- Balansert ventilasjon. Service på ventilasjonsanlegget i bygget gjennomført janaur 2026.

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:

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer og dører:
Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene.
Mindre utettheter mellom balkongdør og fasade.

- Kjøkken:
Det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenet som er et krav ut i fra kjøkkenets alder og beskaffenhet.

- Avløpsrør:
Det er redusert avrenning fra servanten på badet.

- Vannledninger:

Stoppekran til varmtvann fungerte ikke som tiltenkt. Ved bruk av vanlig håndmakt var det ikke mulig å stenge stoppekranen helt.

- Bad:
Overflater:
Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 20 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel.
Det registreres svakt fall til sluk i lekkasjesonen.
Dørblad i malt utførelse, men ikke malt i bunn og topp.
Det registreres fuktsvelling på listverk rundt døren.
Det er lokalisert noe hullyd. Flisene virker å sitter godt, ingen riss i fuger. Strakstiltak ikke nødvendig.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Takkonstruksjon og loft: Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon.
Varmtvannsbereder: Det er felles varmtvann i bygget.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende: Det er etablert hems over kjøkkenet og på soverommet hemsen har ikke måleverdig areal.
Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.
Det er ikke etablert tilfredstillende rekkverk på hemsene.
Det registreres store åpninger.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen.
Avvikene som er registrert på trapp og rekkverk øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

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. 2 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 192,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, internett betjening av andel fellesgjeld, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Herav:
Lån 582: 1 311,-
Felleskostnader: 2 692,-
Bredbånd: 189,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 295 409,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 181 635,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

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.
- Leverandør av Internett: Gig Networks er valgt som ny leverandør.

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:
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. Det kan bli aktuelt med låneopptak i forbindelse med fasaderehabilitering, avhengig av endelig omfang, tilbud og vedtak.

Oppdatert informasjon fra styret per 9. april:
Styret arbeider med planlagt vedlikehold av sydfasaden.

Det er innhentet tilbud fra flere leverandører, men det er per nå ikke fattet endelig vedtak.
Estimert kostnadsramme er ca. kr 900 000 - 1 000 000 for borettslaget. Finansiering er ikke endelig avklart, men det vil trolig bli en kombinasjon av lån og oppsparte midler.

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

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

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 151 092,-pr. 01.03.2026
Avdrag: Kr 0,-
Rentekostnader: Kr 0,-

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 16369265826
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,25%
Restsaldo 6 967 340,79
Innfrielsesdato: 19.07.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 16369265826
Restsaldo: 151 092,18

Kapitalkostnader: 858,23
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 19 246,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års (2024) regnskap viste et overskudd på kroner 72 004,-. I inneværende år (2025) er det budsjettert med et overskudd på kroner 107 872,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnader må påregnes.

Borettslagets forsikring
KLP Skadeforsikring AS
Polisenr. 79115444

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 107 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Det som gjør Torshov så perfekt er følelsen av å bo i et svært hyggelig og grønt område, samtidig som du har alt du behøver av hovedstadens fasiliteter rundt deg. Rett i nærheten har du Trikkestallen, Grisen, Nieu Scene og Soria Moria med både teater og restaurant (Cosmopolite jazzscene og Torshovteatret). Grünerløkka ligger 5-10 minutter unna med sitt yrende uteliv og spisesteder.

Sentral og attraktiv leilighet beliggende på Torshov. Godt offentlig kommunikasjonstilbud, butikker, skoler og et komplett servicetilbud i umiddelbar nærhet, med Sandaker senter, Vogts gate og Storo Storsenter. Mangfoldig og spennende kulturtilbud i området, med blant annet Kulturhuset Soria Moria, bar/restaurant og teater.

Området består i hovedsak av bebyggelse fra slutten av 1800-tallet samt boligblokker og høyhus oppført på begynnelsen av 1900-tallet.

Til det daglige finner man populære Vogts gate med flere kaffebarer, kaféer, kiosker, restauranter og butikker. Nærmeste dagligvarebutikker er Kiwi og Rema 1000. På Sandaker senter finner man blant annet vinmonopol, apotek, bibliotek, Coop Mega matbutikk, bokhandel m.m.

Leiligheten og bygården ligger rett ved friområdene Torshovparken og Torshovdalen som egner seg godt til pikniker, soling og rekreasjon. I tillegg ligger også blant annet Akerselva i gåavstand fra leiligheten. Det er også kort avstand til flere idretts-/fritidstilbud som fotballbane, tennisbane, beachvolley, minigolf og flere treningssentre (Myrens Sportssenter med klatreveggen, Sats Sagene, Sats Storo, Sats Nydalen og Ringnes Park). Skøytebane vinterstid ved Torshovparken.

Utstrakt kollektivtilbud med trikk, med avganger hvert femte minutt til Grünerløkka og sentrum (nr. 11, 12 og 18). Busstilbudet inkluderer blant annet rute 20 til Galgeberg / Skøyen, 34 Tåsen / Ekeberg hageby, 30 til Huk/Bygdøy og 54 til Tjuvholmen / Kjelsås stasjon og Flybussekspressen går fra Ring 2.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for omgjøring fra industri til boliger for eiendommen 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.

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 bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansak
Saksnr 202212601
Saken gjelder Detaljregulering - Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48
Hva er hovedhensikt med planen? Skape en trygg og

attraktiv sykkeltrasé.
I planen er strekningen fra Åsengata til Storokrysset (Sandakerveien /Grefsenveien) registrert som uten eksisterende anlegg, men en strekning som skal få eget anlegg i et fremtidig sykkelveinett for Oslo

Saksnr 202315257
Saken gjelder: Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk
Trikkeinfrastrukturen fra Nybrua via Torshov til Sinsenkrysset skal oppgraderes omfattende i perioden 2026–2028. Arbeidet innebærer fornyelse av skinner, kontaktledningsanlegg og teknisk utstyr, spesielt mellom Rosenhoff og Sinsenkrysset, for å sikre færre driftsforstyrrelser. Dette henger sammen med tidligere utbedringer i Grefsenveien.

Pågående byggesaker
Sandakerveien 56 B - bruksendring av administrasjonsbygget til boliger - Bygning C. Saksnummer 202507172
Sandakerveien 56 C-G - rehabilitering og bruksendring av høyblokken til leiligheter og næring i første etasje - Blokk A. Saksnummer 202507141
Sandakerveien 56 D-F - oppføring av boligblokk - Blokk A2. Saksnummer 202507160
Vogts gate 64 - bruksendring fra kino til konsertlokale og klubb - Soria Moria kino (gammel lov). Saksnummer 202508206

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel:

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 800,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 600,-

Samlet skal selger betale kr. 135 300,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 11. april 2026

Megler
Morten Styrmoe Hannestad, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92633165

Megler 2
Stine Lilly Horgen, Eiendomsmegler
Tlf. 40467648

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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

Sandakerveien 41

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	17 min 1.4 km
Nydalen videregående skole 960 elever	23 min 1.9 km

Sport

Lilleborgbanen	6 min
Lilleborg skole	7 min
Myrens Sportssenter	6 min
Sandaker Treningssenter	10 min

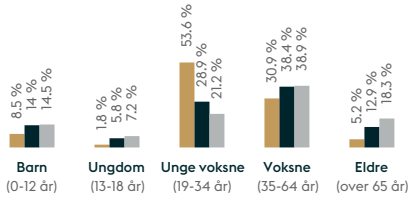
Offentlig transport

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

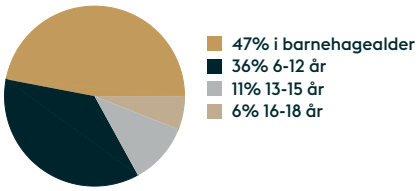
Åsenhagen barnehage (1-2 år) 24 barn	6 min 0.4 km
Thor Olsens barnehage 1 (1-5 å... 43 barn	6 min 0.5 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 å... 68 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Torshov Rode...	683	426
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



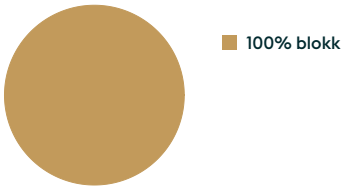
Ladepunkt for el-bil

Kiwi Vogtsgate	2 min
Coop Mega Sandaker	4 min

Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	82%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Boligmasse



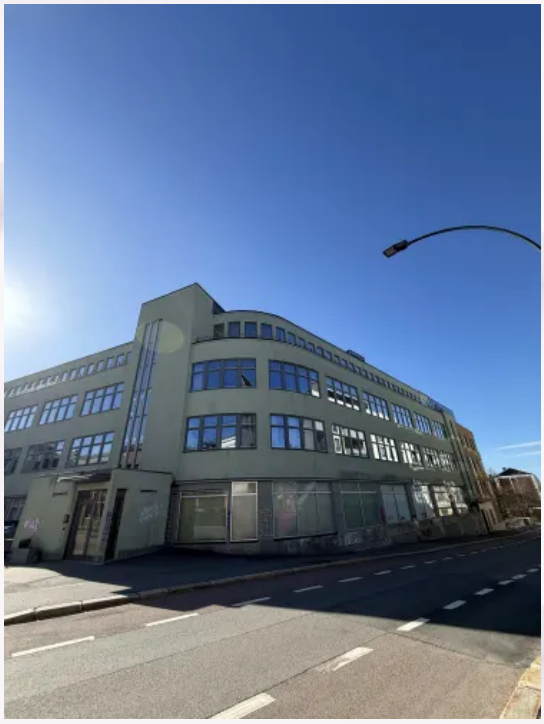


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Sandakerveien 41
0477 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1939
BRA:	53 m^2
BRA-i:	49 m^2
Rapportdato:	7.4.2026 (Gyldig til 7.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	5	0	2

Supertakst

GNR: 225 BNR: 257 SNR: 3 ANR: 42

Kristoffer Messel
bygningssakkyndig
Komplett taksering AS

kristoffer.m@fidens.no
90949280

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41125

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	Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene.
Kjøkken - Overflater og innredning	Manglende lekkasjestopper.
Avløpsrør	Det er redusert avrenning fra servanten på badet.
Vannledninger	Stoppekran til varmtvann fungerte ikke som tiltenkt.
Våtrom: Bad - Overflater	Ikke tilfredstillende høydeforskjell mellom topp gulvflis ved terskel og topp slukrist. Fuktsvelling på listverk.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon.
Varmtvannsbereder	Det er felles varmtvann i bygget.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Det er etablert hems over kjøkkenet og på soverommet hemsen har ikke måleverdig areal.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.
Det er ikke etablert tilfredstillende rekkverk på hemsene. Det registreres store åpninger.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen.
Avvikene som er registrert på trapp og rekkverk øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.
For å bedre personsikkerheten anbefales det å utbedre avvikene.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
7.4.2026	**7.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Hilde Steinreien**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kristoffer Messel**	Telefon:	**90949280**
Firma:	**Komplett taksering AS**	Epost:	**kristoffer.m@fidens.no**
Tittel:	**bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring**		

FIDENS



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Sandakerveien 41, 0477 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**225**	Bruksnr:	**257**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**3**	Andelsnr:	**42**	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1939** - Bruksendring fra næring til boliger 2011-2013.

Boligtype: **Leilighet**

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

Det registreres stedvis knirk i gulvet.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Det er fremlagt faktura merker: "Maling av badetak." Datert: 2021-12-10.	Ja
2022	Det er fremlagt faktura merker: "Flislegging av dusjhjørne." Datert: 2022-02-11.	Ja
2022	Det er fremlagt samsvarserklæring merket: "Spotter bad." Datert: 02.01.2022.	Ja
2021	Det er fremlagt samsvarserklæring merket: "Henge opp 4 skinner med spotlights i tak (3,5 m takhøyde) sette opp en ny stikkontakt for takpendel installere to lamper." Datert: 01.11.2021.	Ja
2022	Det er fremlagt samsvarserklæring merket: "Montering av komfyrvakt." Datert: 10.11.2022.	Ja
2022	Det er fremlagt faktura merket: "Installation dishwasher." Datert: 06.10.2022.	Ja
2022	Det er fremlagt faktura merker: "Tilkobling servant" Datert: 09.05.2022.	Ja

2022	Det er fremlagt faktura merker: "Montering." Datert: 09.02.2022.	Ja

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)
4. etasje	**49**	**49** Romfordeling: Entré, stue/kjøkken, bad og soverom	**0**	**0**	**9**
Kjeller	**4**	**0**	**4** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**53**	**49**	**4**	**0**	**9**

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Kjellerbod på ca. 4 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket H 410 S39.
Hems over stue/kjøkken er på ca 4 m², med en takhøyde på ca 1,6 m.
Hems på soverom er på ca 8 m² med en takhøyde på ca 1,55 m.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en nordvestvendt balkong på ca 9 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er ikke kjent med arbeid på balkongen etter bruksendring fra næring til bolig i perioden 2013.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert. Det er lagt løse fliser på balkongen og hele gulvet er ikke mulig å kontrollere. Anbefaler kontroll når en gang løse fliser fjernes. Tiltak vurderes etter kontroll.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med treramme og 3-lags glass. Entrédør i stål med malt overflate. Innvendig dører med malt overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er informert om at ytterdør er skiftet 2017. Vindusglass er datert 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?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene. Mindre utettheter mellom balkongdør og fasade.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Værslitte karmer, listverk og malingsavskalling gir redusert beskyttelse av treverket. Dette kan føre til økt fuktopptak, videre nedbrytning og redusert levetid, med risiko for råteskader over tid.
Vedlikehold og overflatebehandling bør påregnes i tiden som kommer.
Utbedring av utettheter bør påregnes.

6.3 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-IU**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.
Anbefalere ytterligere kontroll av tak/takkonstruksjon eller kontakte styre for å høre om tilstands på takkonstruksjon.

6.4 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**

Ingen store skjevheter registrert med behov for tiltak.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 9 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 8 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

6.5 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-2**

Det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenet som er et krav ut i fra kjøkkenets alder og beskaffenhet.

Ellers fremstår kjøkkenet med normal stand. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel påregnes enkelte bruksmerker.

Kjøkken beskrivelse:
IKEA kjøkken fra 2019 med glatte fronter og trefronter, laminert benkeplate med innfelt oppvaskkum med svingbart blandebatteri fra Hansgrohe. Det er integrert stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen. Frittstående kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Manglende lekkasjestopper gir økt risiko for uoppdaget vannlekkasje. Dette kan føre til fuktskader på kjøkken og tilstøtende konstruksjoner, med potensielt økte utbedringskostnader.
Lekkasjestopper bør utbedres.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter), Mekanisk

Kullfiltervifte kombinert med felles mekanisk avtrekk i rommet.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanal.

6.6 Lovlighet / HMS

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

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Det er etablert hems over kjøkkenet og på soverommet hemsen har ikke måleverdig areal.

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

Det er innhentet ferdigattest datert: 02.09.2013.
Kilde planninsyn.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Entré: 2,80 - 3,68 m.
Soverom: 2,01 - 3,67 m.
Bad: 2,36 m.
Stue/kjøkken: 2,10 - 3,76 m.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.
Det er ikke etablert tilfredstillende rekkverk på hemsene. Det registreres store åpninger.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen.
Avvikene som er registrert på trapp og rekkverk øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.
For å bedre personsikkerheten anbefales det å utbedre avvikene.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	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

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Boligen har synlig avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Tilkobling av ny vask på badet.
Ellers er det ikke kjent med ytterligere arbeid på anlegget etter bygget ble gjort om fra næring til boliger i perioden 2011-2013.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Det er redusert avrenning fra servanten på badet.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Redusert avrenning fra servant kan tyde på delvis tett avløp. Dette kan føre til at vann blir stående og økt risiko for lekkasje over tid.
Pga sen avrenning fra tappested anbefales det å rense avløpsrør med egnet produkt. Om dette ikke fungerer anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

6.8 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det ikke kjent med ytterligere arbeid på anlegget etter bygget ble gjort om fra næring til boliger i perioden 2011-2013.

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?	Ja

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Stoppekran til varmtvann fungerte ikke som tiltenkt. Ved bruk av vanlig håndmakt var det ikke mulig å stenge stoppekranen helt.

Fordelerskap er plassert på bad.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dette kan gi redusert kontroll ved lekkasje eller vedlikehold og øke risikoen for vannskader.
Det anbefales å utbedre/smøre stoppekran slik at den fungerer som tiltenkt. Dette for å sikre muligheten til å stenge vannet helt.

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskapet er montert i entré med automatsikringer.
Merknad: Kursfortegnelse er ikke i samsvars med merkinger på sikringer.

Det er gjennomført en elkontroll av Elvia datert 18.08.2022 uten avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

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 lektrovirksomhet, 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 forholdet.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget. Selger har ikke tilgang til varmtvannsbereder og anlegget er ikke kontrollert eller vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

6.11 Ventilasjon

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

Når var siste service på anlegget?

Service på ventilasjonsanlegget i bygget Jan 2026.

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**

Ingen synlig avvik i boligen med behov for tiltak.

Det er felles ventilasjons aggregat i bygget, filter og anlegg er ikke kontrollert.

6.12 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og flis på vegger. Malte plater med downlights i himling. Gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører med blandebatteri med regndusj og håndholdt slange, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, servantskap med skuffer og laminert benkeplate med hvit servant og blandebatteri. Rommet har mekanisk avtrekk og fordelerskap med stoppekran.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Selger har informert om at det er lagt flis på flis i dusjen, ny innredning med servant. Malt taket med nye spotter.

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

Oppsummering av overflater **TG-2**

Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 20 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel.
Det registreres svakt fall til sluk i lekkasjesonen.
Dørblad i malt utførelse, men ikke malt i bunn og topp. Det registreres fuktsvelling på listverk rundt døren.

Det er lokalisert noe hullyd. Flisene virker å sitter godt, ingen riss i fuger. Strakstiltak ikke nødvendig.

Anbefalte tiltak overflater

Manglende høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist og fall på gulv reduserer badets evne til å holde vann innenfor våtsonen. Dette gir økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende rom, særlig ved lekkasje eller unormal vannbelastning. Det kan vurderes montering av lekkasjestopper som et risikoreduserende tiltak (påvirker ikke tilstandsgrad).

Manglende maling på topp og bunn av dørblad gir økt fuktopptak. Sammen med registrert fuktsvelling i listverk indikerer dette fuktpåvirkning, som kan føre til videre oppsvelling, deformasjon og redusert levetid over tid.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
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

Ingen synlig avvik registrert ved en visuell kontroll.

Sanitærutstyr

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

Ingen avvik med behov for tiltak registrert.

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**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. Hullet er tatt fra kjøkkenet inn mot dusjen.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 34,4%.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er fremlagt bildedokumentasjon av varmekabler på bad og arbeid gjort av eier i nyere tid. Ellers har badet manglende dokumentasjon.

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

Kjeller



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hilde Steinreien	9578-5997-4-408376	2026-04-05 14:04:58

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
5. apr. 2026

Oppdragsnummer
5-0048/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandakerveien 41, 0477 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Hilde Steinreien

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. juni 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7896744
Forsikret i: Econa Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Erik Mellegaard AS Rørleggerbedrift: installasjon av dusjdører Jan 2022 og servant og vannkran mai 2022. Skansen Byggtjenester AS: flislegging av dusjhjørne Jan 2022. Malermesterforretning Kai Olsen: maling av tak Des 2021. Bravida: spotter i tak Jan 2022.

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

Nei

Eventuell kommentar: Fra 2013

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggherre Sand 35 a/s 2012/2013.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida: installasjon av ny komfyrvakt Nov 2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 19.08.2022

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

Nei

Eventuell kommentar: Parkeringskjelleren er et separat sameie og er ikke tilknyttet leiligheten. Leiligheten disponerer ikke egen parkeringsplass.

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggherre Sand 35 a/s, omgjøring av bygg til leiligheter 2012/2013

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Service på ventilasjonsanlegget i bygget Jan 2026

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet hovedkort heis i bygget nov 2025. Årlige tester og kontroll av brannalarm i bygget.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Tidligere takstmann ved forrige salg fant hulrom i noen av flisene.

---

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)

Ja

Beskriv: Ved mye regn har det vært tilfeller av oversvømmelser i kjelleren og bodarealene.

---

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?

Ja

Beskriv: To sikringer hadde gått i felles ventilasjonsanlegg og byttet Jan 2026.

---

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

Ja

Beskriv: Spotskinnen over trapp i stue fungerte ikke riktig etter installasjon. Service gjennomført av elektriker uten funn av feil. Sannsynligvis feil spotter levert ved kjøp av skinne. Fungerer fint med riktig spotter nå.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra tidigere salgsoppgave. Målt til 49kvm

---

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: 5-0048/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hilde Steinreien	**2026-04-05**

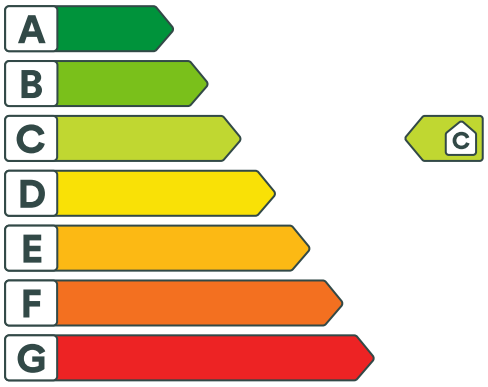
Identifikasjon

Hilde Steinreien

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



Adresse	
Sandakerveien 41, 0477 OSLO	
Dato for energimerking **05.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277729**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80557035**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **257**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0412**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2013**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **49,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **49,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
132,06 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
132,06 kWh/m²	**6 471 kWh**

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0048/26 . Vår ref.: 7796-1-42 Dato: 31.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sandakerveien 41 Borettslag
Organisasjonsnr:	998710383
Andelseier:	Kjensjord, Hilde Karin
Medeier:	
Leilighetsnummer:	42
Adresse:	Sandakerveien 41, 0477 OSLO
Andelsnummer:	42
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	6 967 340,79
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: 4 192,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån 582	1 311,00	
Felleskostnader	2 692,00	
TV/bredbånd	189,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	207,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 872,-
Annen formue:	19 246,-
Gjeld:	151 692,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	16369265826
Restsaldo:	151 092,18
Kapitalkostnader:	858,23
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 151 092,18,-, 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 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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: 7NH4-4CCE1-6Q1GX-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:

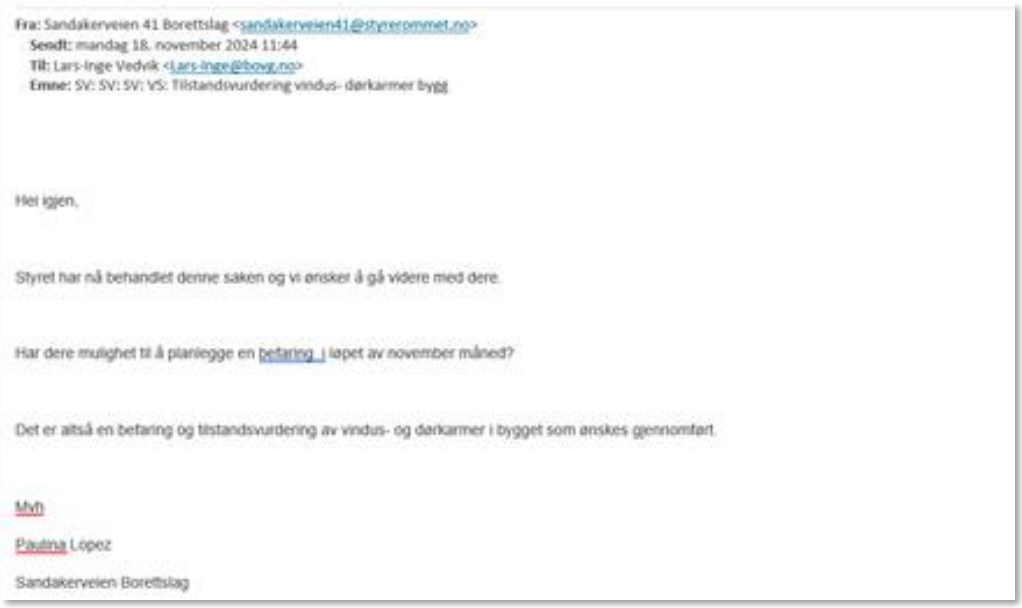
- Tilstandsvurdering av vindus- og dørkarmer
- Tilstand pussede fasader generelt
- Tilstand for byggets grunnfundamentering i form av pilarer som befinner seg i garasjeanlegget
- Tilstand for boder
- Tilstand for takvindu
- Overgang mellom Sandakerveien 41 og nabobygg, og mulige skader på bygget etter 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:

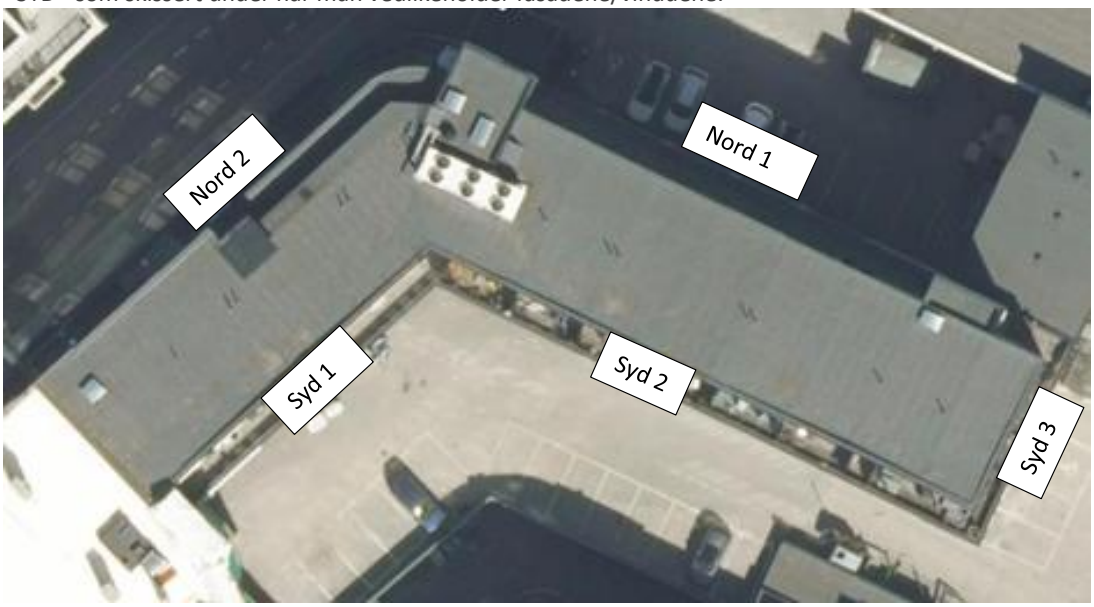
Vinduer og dører

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

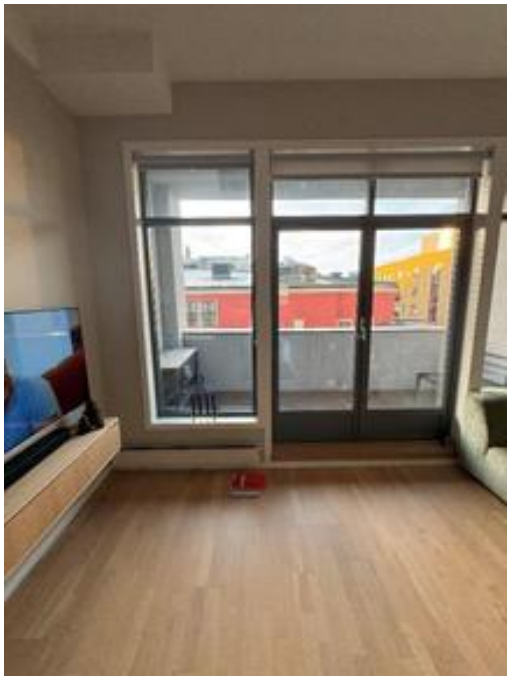
Det er en god del svelleskader innvendig på foringer, og det gjelder spesielt på felles ut/innganger. Men det er også observert i den ene leiligheten jeg så på. Slike svelleskader kommer ofte av mangelfull isolering som fører til kuldebroer, som igjen fører til kondens. Anbefalt å gjøre tiltak på dette.

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.





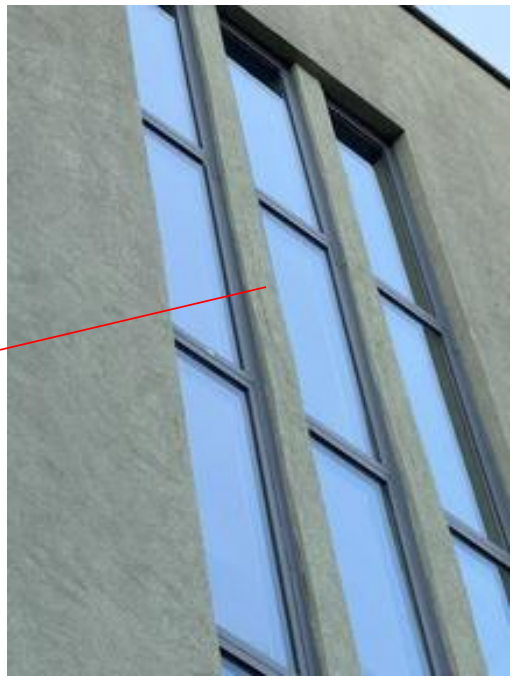


NORD

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.



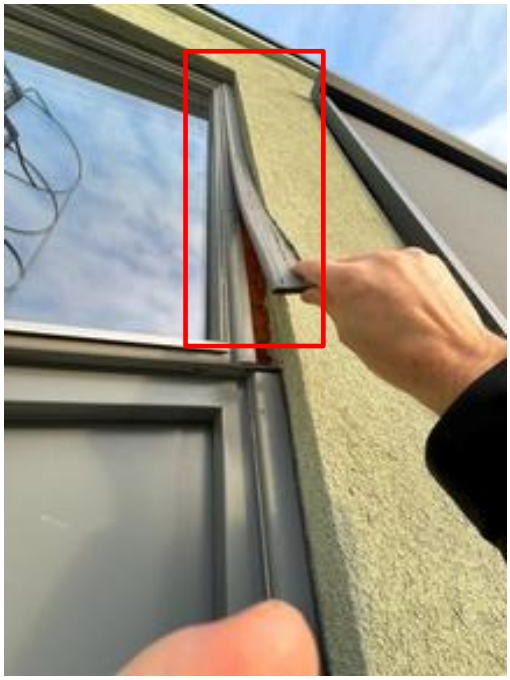


Generelle bilder fasade/vindu som viser tilstand





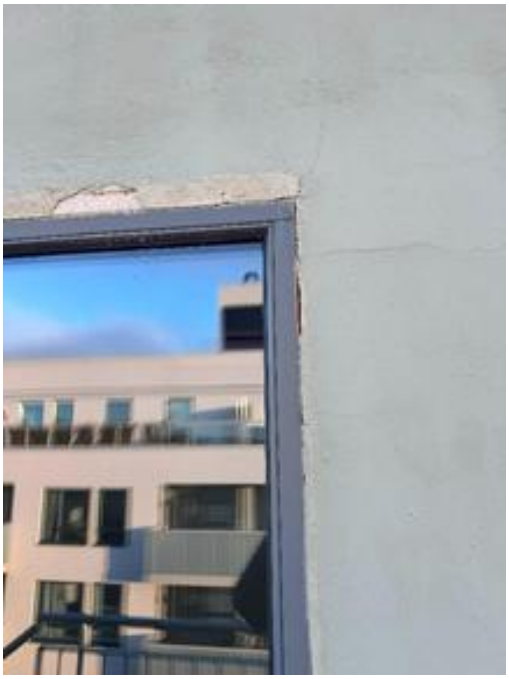




Bilder viser sprekker, sår og løse lister.

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



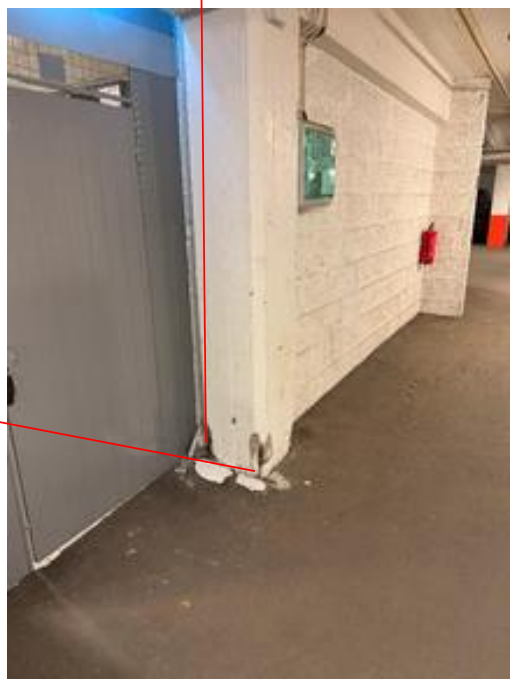


Tilstand samt beskrivelse/for byggets grunnfundamentering i form av pilarer som befinner seg i garasjeanlegget

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:

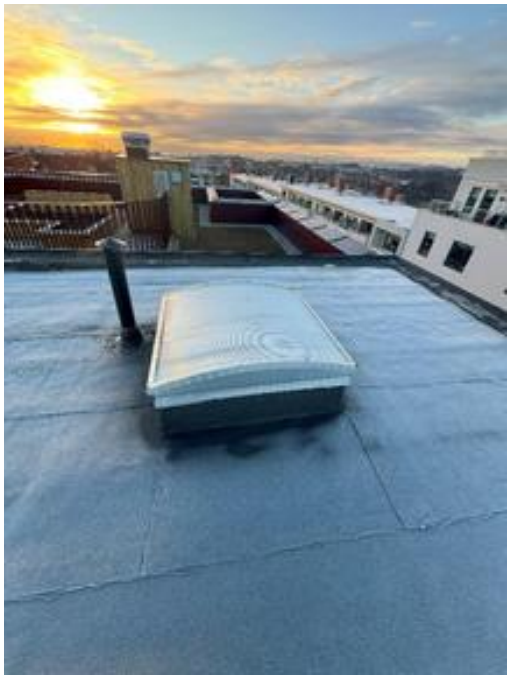
1. Bygge et høyt trallverk i hele bodanlegget (gulv gjerne bygget i elementer som man kan fjerne ved behov) På bilde under så ser man trallverket i en båt. Det er litt samme prinsippet. Man bygger opp gulvet til den høyden man vet vannet pleier å komme. Samtidig er det enkelt å fjerne gulvet midlertidig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



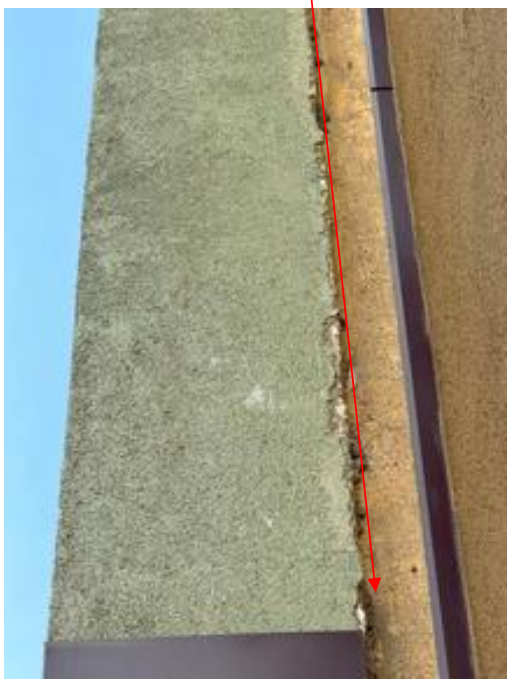
Overgang mellom Sandakerveien 41 og nabobygg, og mulige skader på bygget etter at det hadde stått åpnet.

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.

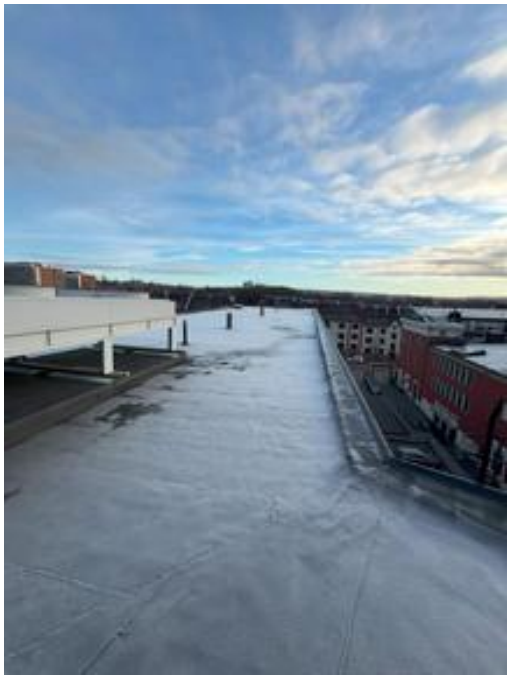




Taket

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

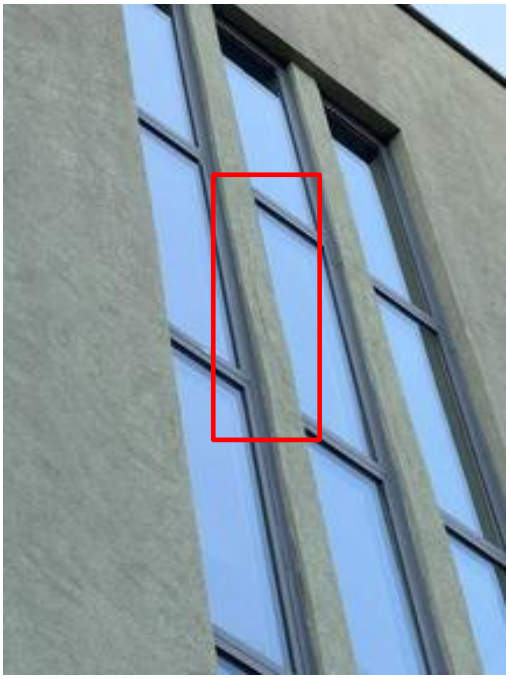


Tilstands grad fasadepuss/vinduer:

- 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

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.

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.



PROSJEKTERENDE: tanja STAALARKITEKT vardund — DRAMMENSVN 126A, 0277 OSLO, T 97121500	PROSJEKT: Sandakerveien 35 GNR 225 / BNR 237			MÅL: 1:200
TILTAKSHAVER: Breor Eiendom AS / Stegg Eiendom AS	Plan 4. Etasje		DATO: 08.11.2011	TEGNET: MES
ENTREPRENØR: -	PROSJ.NR: 201106	BYGGEFASE: Rammesøknad	TEGN.NR: A20-5	REV: B
				GODKJ: JB

Rev.	Revideringen gjelder	Dato	Tegn
B	PÅBYGG. UTGÅR	11.12.12	TV
A	Rev. åpninger iht tilbakemelding fra Byantikvaren	28.02.12	fxp

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

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.

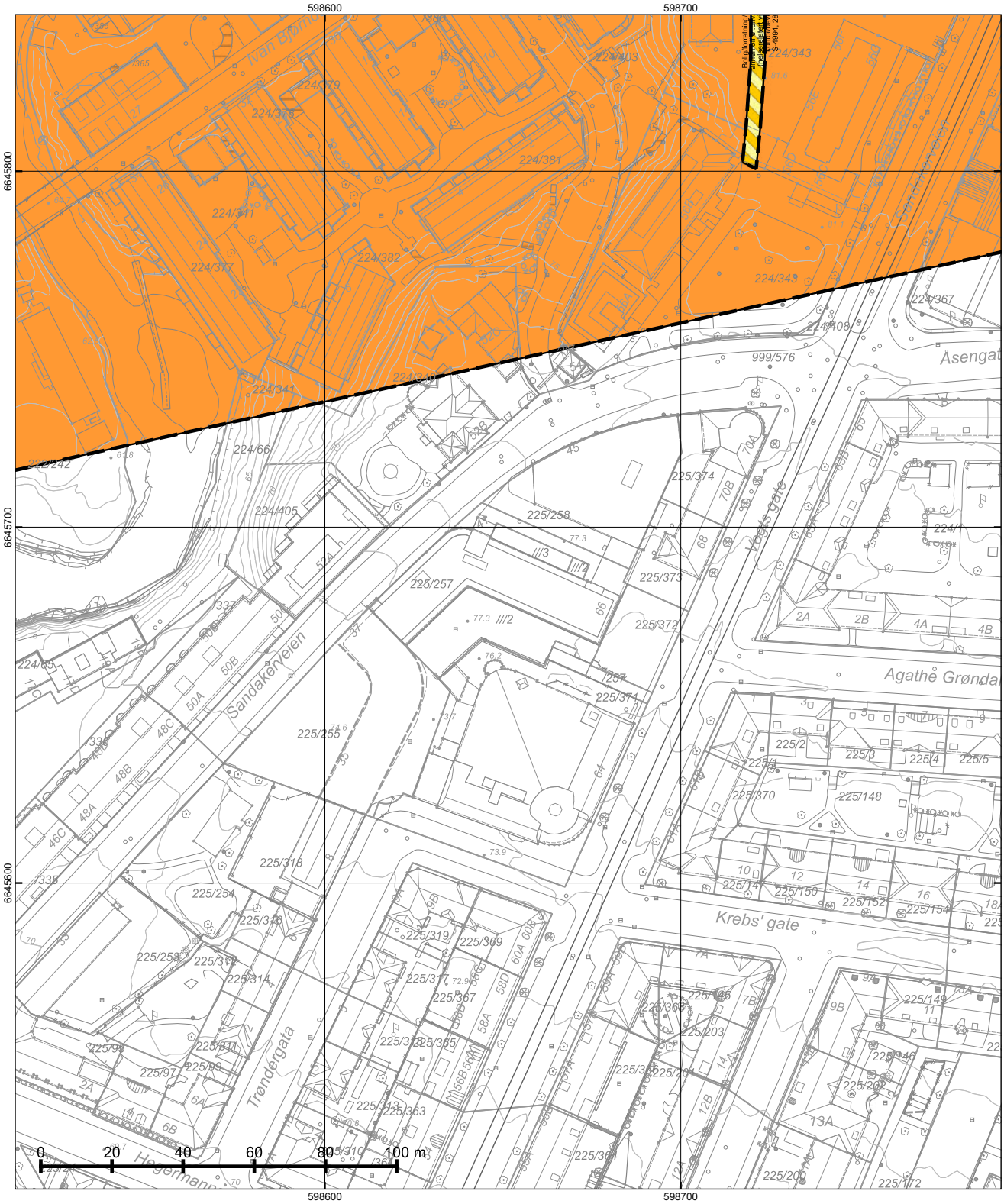
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

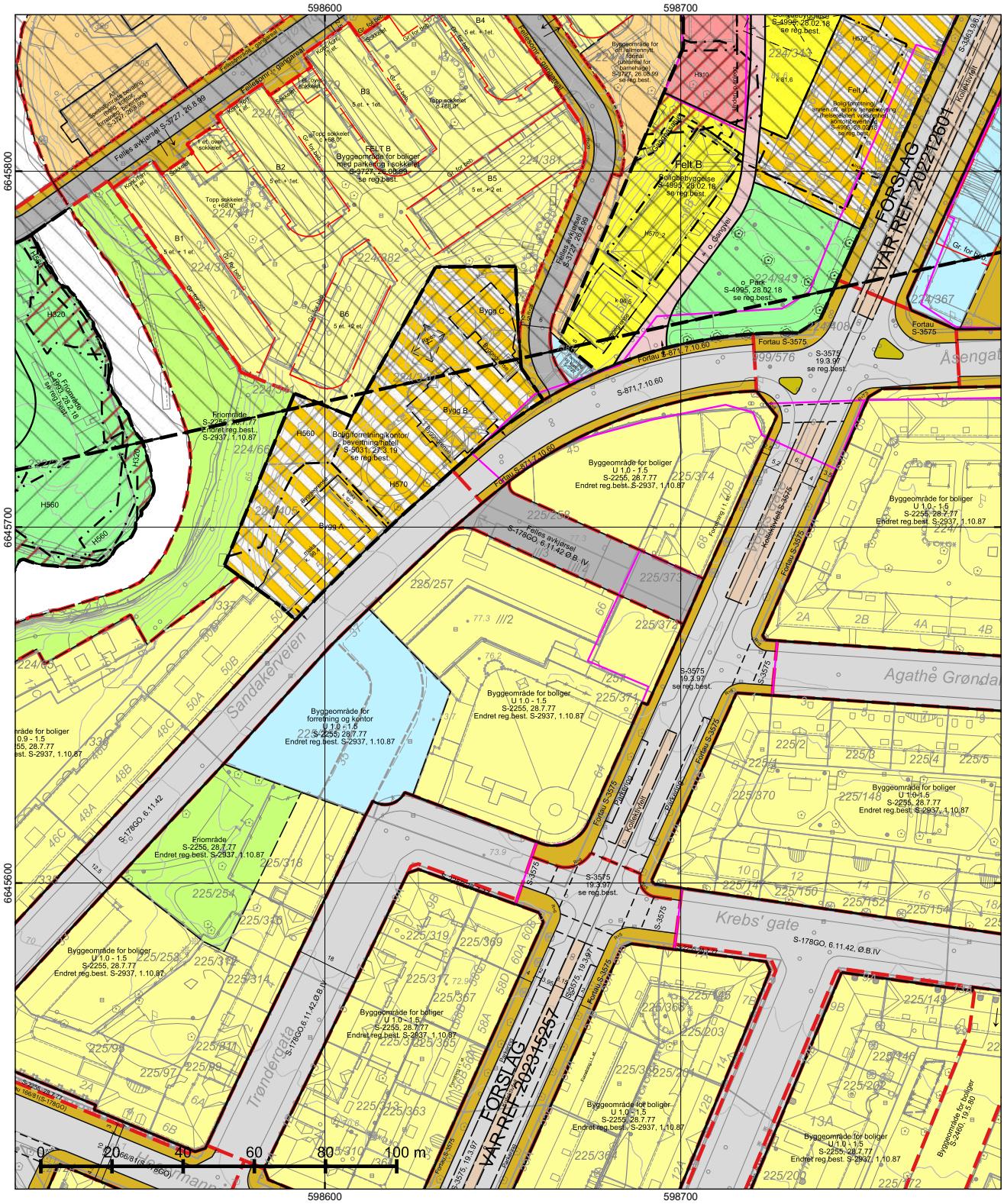
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 232784/ 86529690
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: 31.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

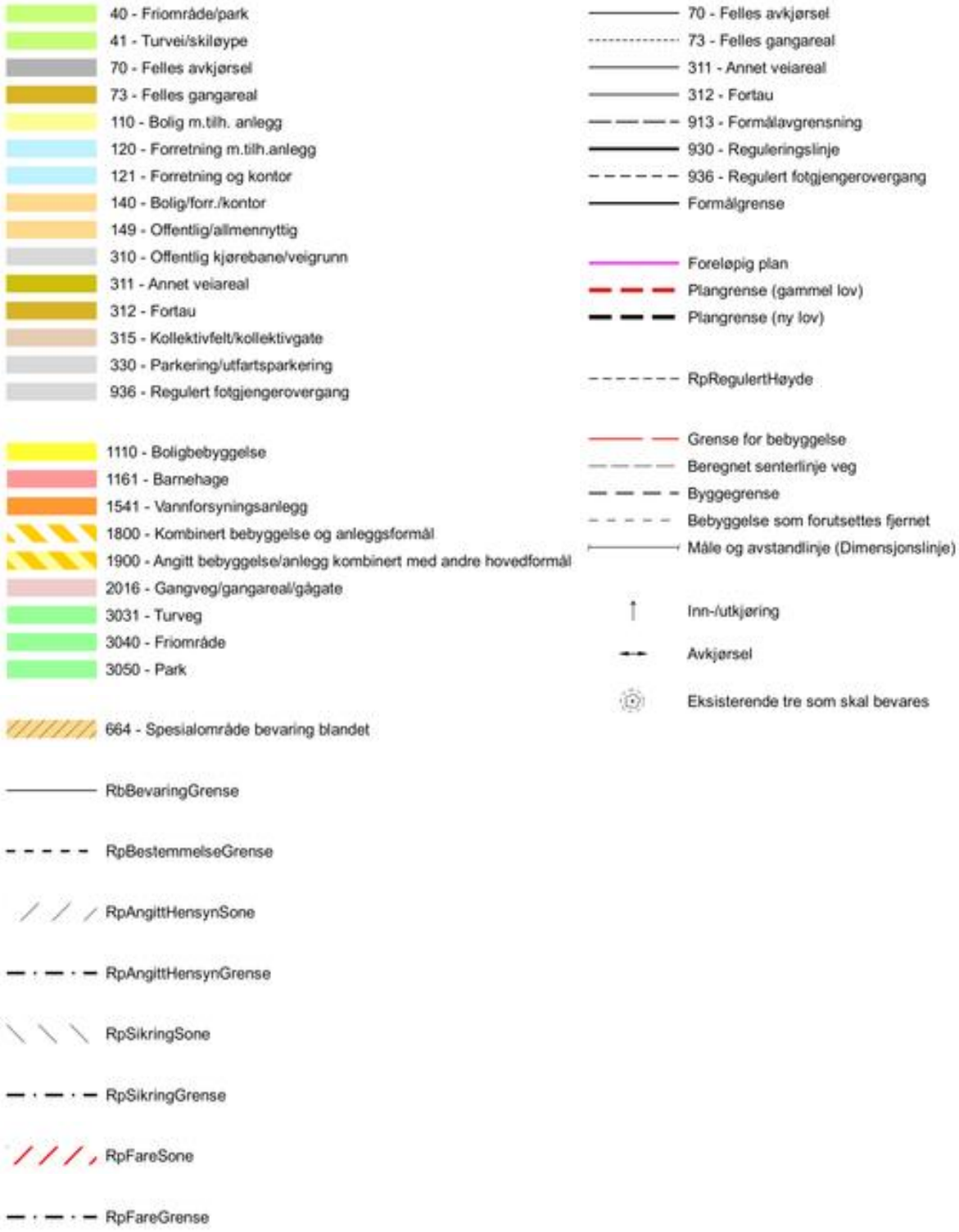
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

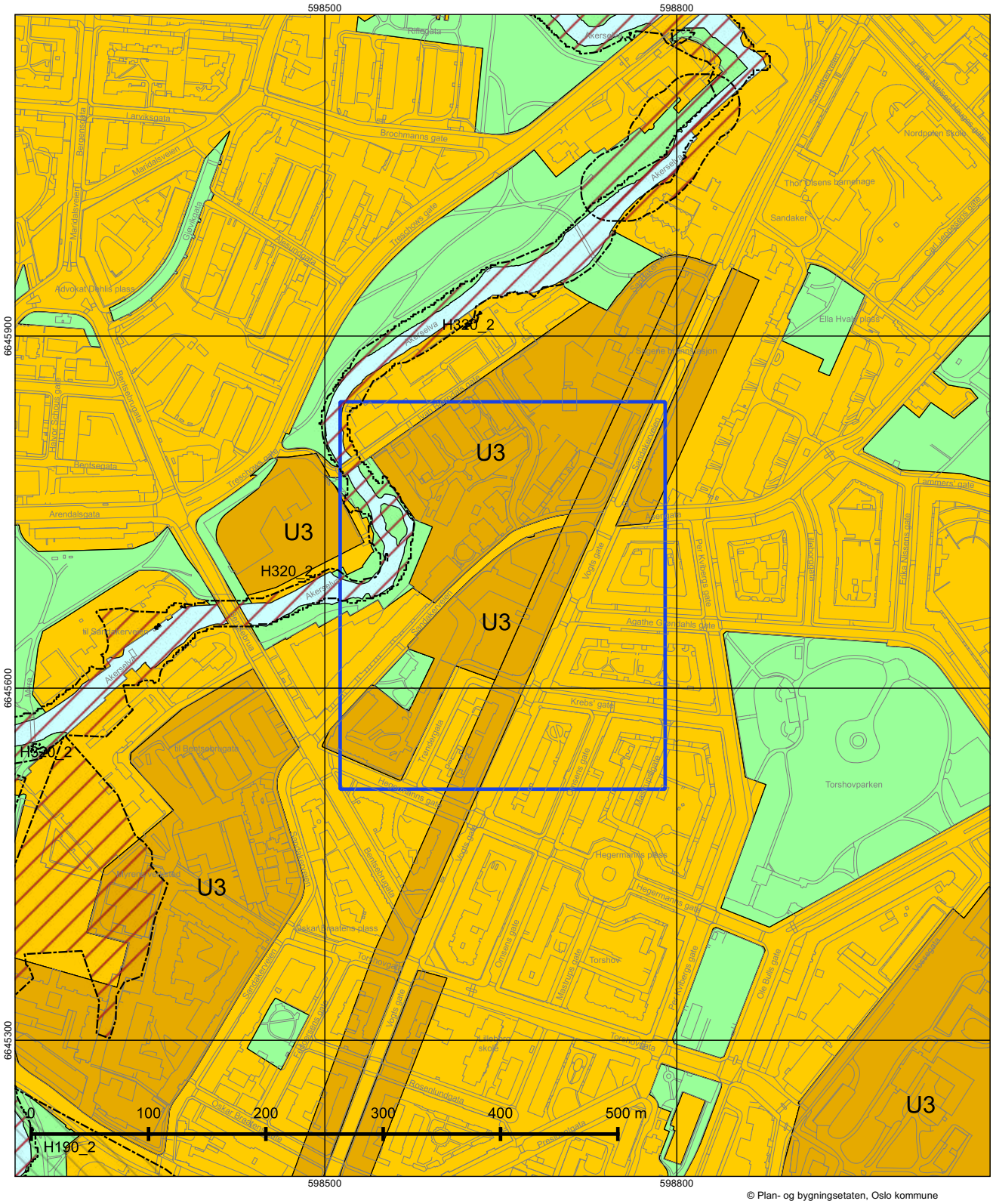
PlottID/Best.nr: 232784/ 86529690
Deres ref.:
Adresse: Sandakerveien 41
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/257

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: 31.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232784/86529690
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

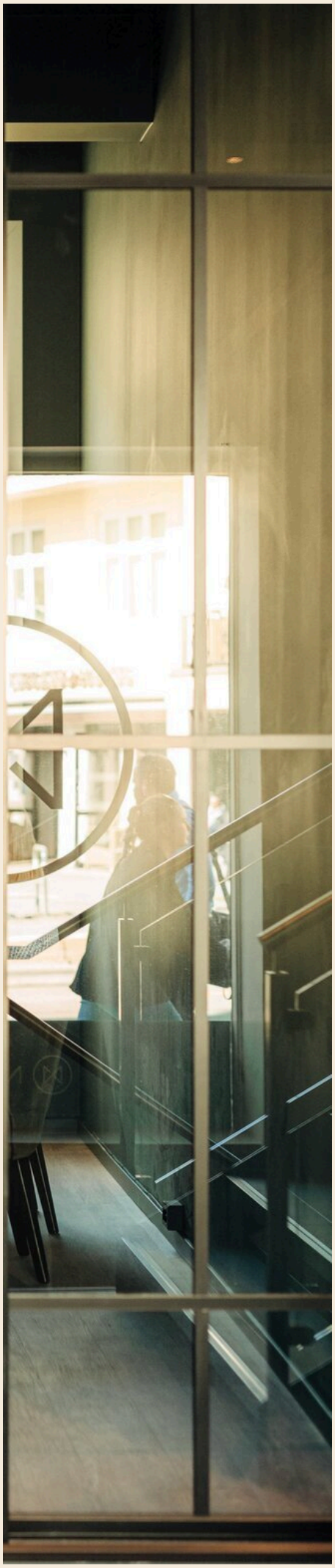


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0048/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sandakerveien 41 0477 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 257, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Morten Styrmoe Hannestad

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
m.hannestad@nordvikbolig.no
926 33 165