

Sandakerveien 27



Velkommen til

# Sandakerveien 27



Salgsoppgaven produsert 14. november 2025

# Torshov

Gjennomgående 6-roms med vestvendt balkong, separat kjøkken og stue. Kort vei til trikk, buss og Torshov Torg

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 10 000 000,- |
| Omkostninger | 251 380,- |
| Totalpris | 10 251 380,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 5 000,- |
| BRA-i | 121 kvm |
| Totalt BRA | 134 kvm |
| Soverom | 5 |
| Etasje | 4 |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 1888 |
| Ansvarlig megler | Silje Heggø |
| Telefon | 901 33 890 |
| E-post | s.heggo@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

Sandakerveien 27 er en unik og attraktiv selveierleilighet med gjennomgående planløsning og 5 soverom!

Leiligheten har god intern beliggenhet i 4. etasje i en klassisk bygård, og har en solrik, vestvendt balkong med utgang fra stue. Videre byr leiligheten på et separat kjøkken, stort bad, og toalettrom. Her har du muligheten til å skape ditt neste drømmehjem!

Leiligheten har fantastisk beliggenhet på Torshov, med kort vei til Akerselva, Myrens Verksted, og offentlig kommunikasjon med buss og trikk.

- Gjennomgående 6-roms i klassisk bygård
- Vestvendt balkong på ca. 3 kvm
- Stort potensial, med noe moderniseringsbehov
- Peisovn
- To romslige boder (loft & kjeller)
- 3 min gange til trikk og buss
- Kort vei til hyggelige kafeer, spisesteder, matbutikk og andre servicetilbud
- Mulighet for rask overtakelse

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 121 kvm |
| BRA-e: | 13 kvm |
| Totalt BRA: | 134 kvm |
| TBA: | 3 kvm |

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 121 kvm. 2 x gang, 5 x soverom, stue, kjøkken, bad og toalettrom.
Total BRA: 121 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 9 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 4 kvm.

# SANDAKERVEIEN 27

## 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.

Forklaring av bilde/rommet



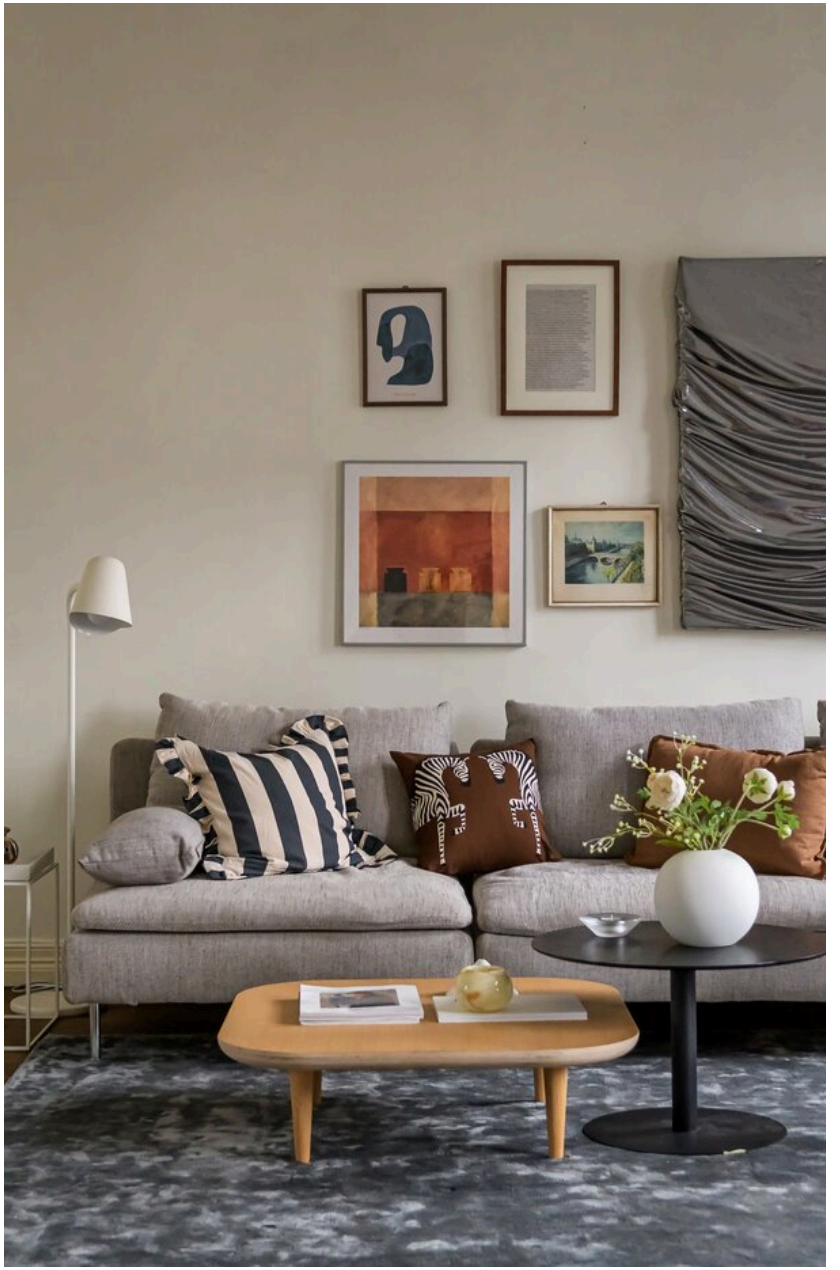















LE RÊVE JAUNE




LE RÊVE JAUNE








IDAVARG
IDAVARG
NO.02

















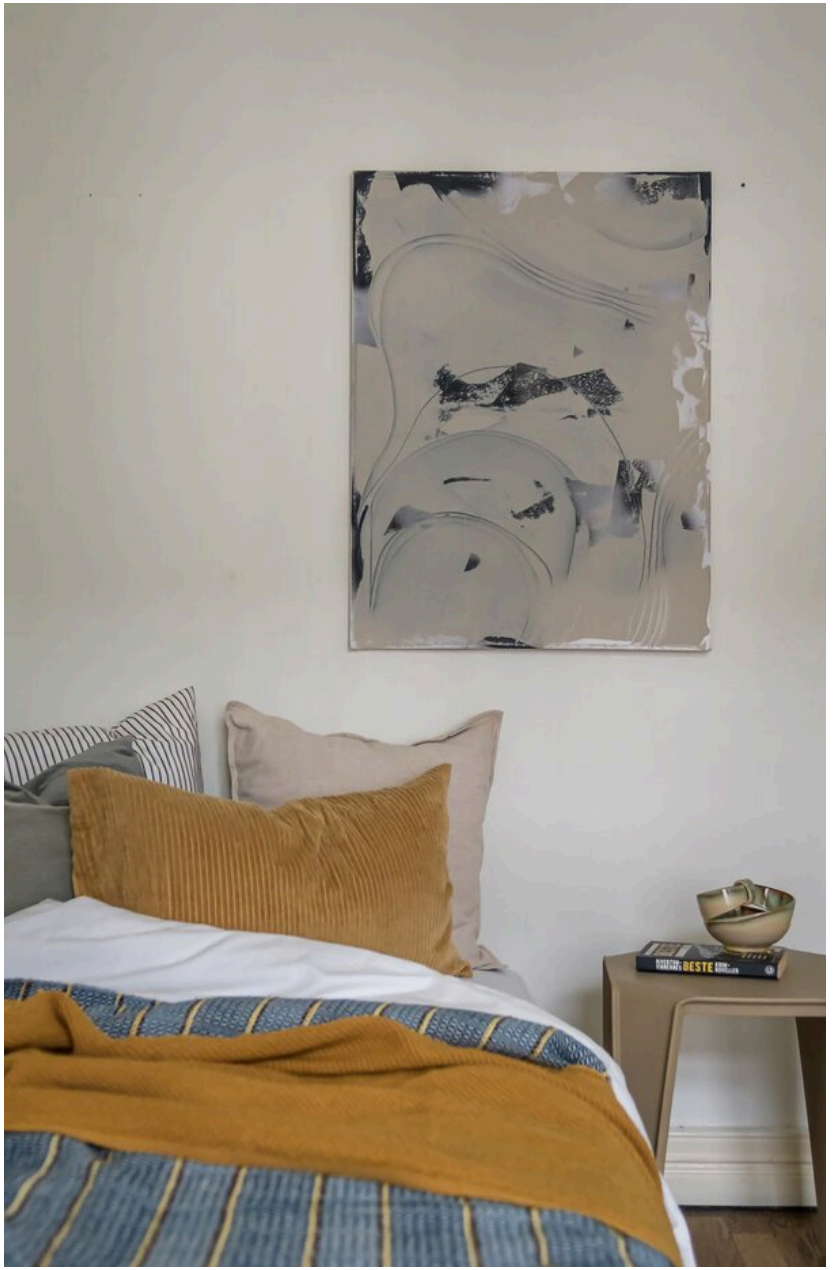



JO NESBØ






NIGHT



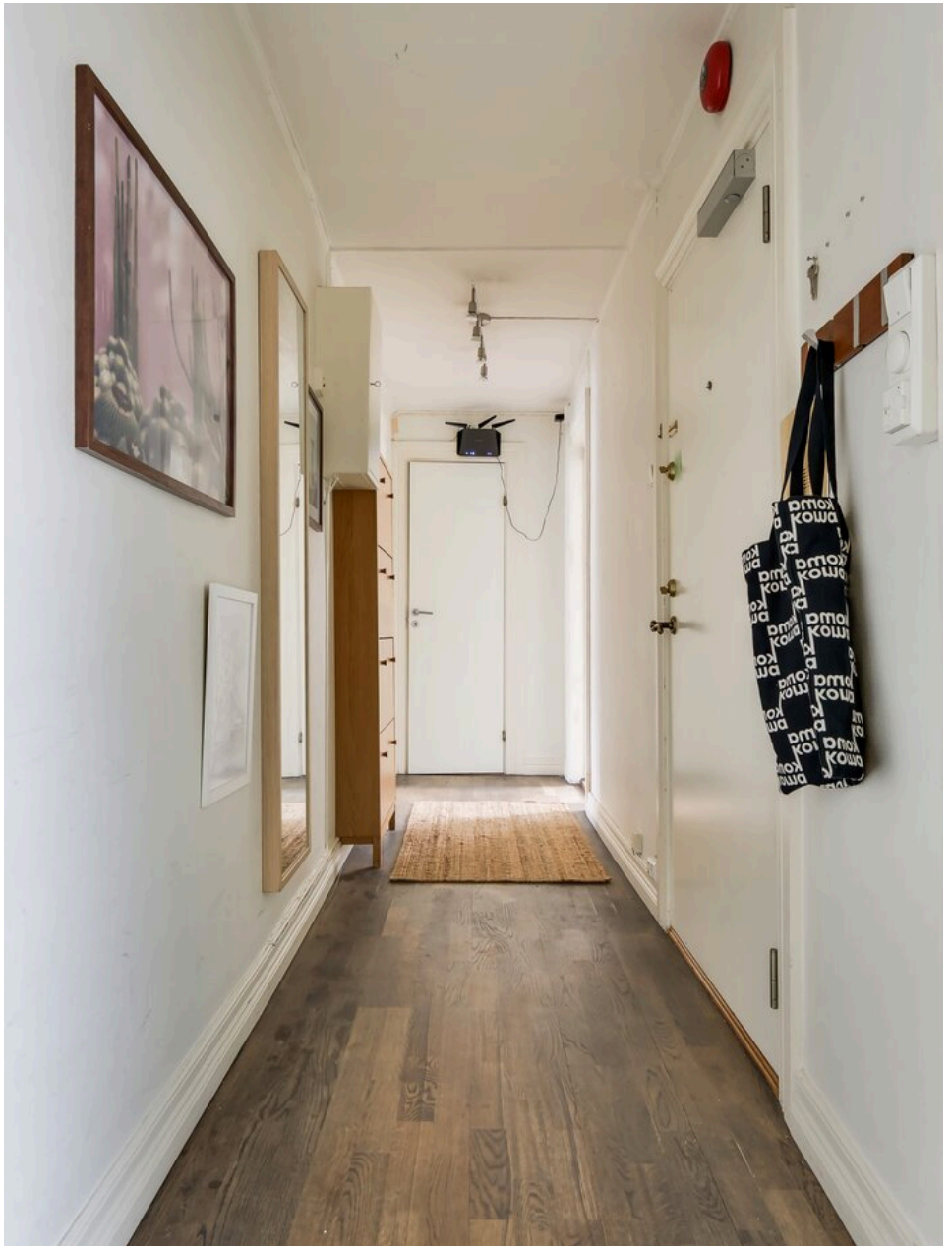














Informasjon

# Sandakerveien 27

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
29-0246/25

### Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

### Adresse og betegnelse
Sandakerveien 27, 0473 OSLO
Gnr 225, bnr 245, snr 4 i Oslo kommune

### Selger
Ida Sollien Kjeldal

### Kjøpesum og omkostninger
10 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
250 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
251 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
264 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 251 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 264 080,- (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.

## Om boligen

### Byggeår
1888

### Etasje
4

### Antall soverom
5

### Arealer
BRA-i: 121 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 134 kvm
TBA: 3 kvm

**Beskrivelse:**
4. etasje:
BRA-i: 121 kvm. 2 x gang, 5 x soverom, stue, kjøkken, bad og toalettrom.
Total BRA: 121 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 9 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 9 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 4 kvm.

**Fellesarealer og rettigheter til bruk:**
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

## Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder 2 ganger, 5 soverom, stue, kjøkken, stort bad og toalettrom. Det er utgang fra stue til balkong på 3 kvm.

I tillegg disponerer leiligheten en kjeller- og en loftsbod.

## Standard

Entré
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og luftig entré, med god plass til yttertøy og sko. Det er porttelefon. Sikringsskap plassert i gang.

Stue
Romslig stue med store vindusflater og generøs takhøyde. Her er det god plass til å innrede med sofa og tilhørende møblement. I det ene stuehjørnet finner du en moderne peisovn som gir en lun varme og hyggelig stemning. Fra stua er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 3 kvm.

Kjøkken
Separat kjøkken med plass til spisebord. Innredning fra HTH fra 2006 med glatte fronter og heltre benkeplate. Oppvaskkum i rustfritt stål, og stålhette med vifte over kokesone. Kjøkkenet er utstyrt med 2 kombiskap, oppvaskmaskin og komfyr. Varmtvannsbereder er montert i benkeskap.

Bad
Stort, flislagt bad med badekar og dusjsone med glassbyggerstein og glassdør. Videre er badet innredet med servant over innredning, speil, og overskap. Det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i nisje. Det er gulvvarme og elektrisk styrt avtrekksvifte. Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Toalettrom
Separat toalettrom med toalett, servant og speil. Belegg på gulv.

Soverom
Leiligheten byr på 5 soverom.

## Parkering

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

## Modernisering og påkostninger

Nytt pipeløp i 2011.
Fasade mot bakgård 2015.

Det er fremlagt faktura fra VB service Partner Elite datert 22.09.2023. Det er gjort arbeid i taket på kjøkkenet etter at det hadde vært en lekkasje fra rør i 5. etasje/loft.

## 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, ufaglært
Arbeid som er utført: Satt inn uttrekksvifte nær dusjsonen på badet. Vinduet på badet ble byttet, dette ble utført av fagperson år 2010). Tettet igjen innsiden av vindu på bad, utført av ufaglært.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Forrige eier renoverte badet, har ikke dokumentasjon på arbeidet.

lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipeløp ble renovert i 2011 av Oslo Pipesenter. Innstalert ny peisovn i leiligheten. Fasade mot bakgård 2015, Alfa Malemesterfirma.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Problemer med tilførsel av vann, arbeider utført av TT-teknikk i 2011. Jeg har ikke blitt varslet om tilsvarende problemer siden 2011.

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: Loftsleiligheten ble utvidet ved å kjøpe ut fellesområde med boder i 5. etg. Har ikke papirer/ informasjon om firma. I 4. etasje ble det satt opp to lettvegger i 2007 for å lage to ekstra soverom, dette skal ikke være søknadspliktig.

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: Oppussing av fasade mot bakgård i 2015, utført av Alfa Malemesterfirma. Muggdannelse på kjøkken grunnet lekkasje på bad i 5. etg, utbedret av Service Partner Elite høsten 2023.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke relevant i 4. etasje.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Fjernet deler av sokkel på vask grunnet fukt, mugg under glassbyggerstein i dusjen.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Fikk fyringsforbud ca 2011, utbedret av Oslo Pipesenter i 2011, fyringsforbud opphevet samme år.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Skjeve gulv som forventet i en gammel bygård, ellers ikke kjent.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Se tidligere punkt, problem med vannforsyning i 2011, utbedret av TT-teknikk.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Rapport fra takstmann, utført november 2025.

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? I salgsoppgave fra 2007 ble boligen målt til 122kvm.

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
Eventuell kommentar: Ikke som jeg er kjent med, har ikke bodd der siden 2015, leieboere har ikke varslet om noe.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja
Beskriv: For flere år siden har sameiet snakket om at vinduer bør byttes ut på sikt, men det foreligger ingen konkrete planer om tidspunkt.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Kjellerboden oppleves noe fuktig, det ble ikke vurdert av takstmann. Takstmann vurderte at det var noe fukt i loftsboden.

## Byggemåte

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

Byggemåte:
- Leilighet er oppført i én etasje.
- Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset.
- Taket er et saltak.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.
- Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Felles kjeller:
- Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Loft (konstruksjonsoppbygging):
Det registreres enkelte fuktmerker i takkonstruksjonen. Det er ikke registrert lufting i boden. Ved bruk har fuktmålet i konstruksjonen registrere det en fuktprosent på 17, 1. Fuktig 16-19%, Fare for mugg, stripet borebille. Loftet tilhører fellesarealer og er kun vurdert fordi det er nær tilknytning til leiligheten. Jeg anbefaler å kontakte styret for å høre om hvilke tiltak som er gjort og hva som vurderes videre rundt registrerte avvik.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Det anbefales jevnlig kontroll av overflaten og ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Kjøkken: Avtrekk:
Når kjøkkenviften startes registreres det med papir at det kommer noe luft inn på toalettrommet. Rørdeler er bygget inn i en kasse og er bør foretas ytterligere undersøkelser av hvordan dette er koblet opp. Det bør påregnes tiltak på registrert avvik. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanal.
Anbefalte tiltak avtrekk:
Utbedring av kjøkkenventilator/rørdeler bør påregnes. Dette for å hindre at matlukt kommer inn på toalettet.

Kjøkken: Overflater og innredning:
Kjøkkeninnredningen har passert mer enn halve sin forventede brukstid. Det registreres bruksmerker og slitasje med fronter og benkeplate. Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var

krav ved etableringsår.
Anbefalte tiltak overflater og innredning:
Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Toalettrom:
Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft. Toalettsetet sitter løst.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med sameiet/borettslaget om muligheten for dette. Det bør etableres tilluft til rommet. Dette for å bedre utskifting av luft i rommet. Anbefaler å se på muligheten til å stramme toalettsetet.

Vannledninger:
Boligen har delvis eldre vannrør som har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer. Info: Fordelerskap er plassert på bad.
Stoppekran til badet er montert i fordelerskapet og fungerer. Stoppekran til kjøkken og toalettrom er montert under oppvaskkummen på kjøkkenet og fungerer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering av kjøkken, bad og toalettrom, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Varmtvannsbereder: Bad:
Det er ikke påvist tilredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ihht gjeldende forskrift. Bereder har snart oppnådd halve sin forventede levetid. Det anbefales jevnlig kontroll.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Jevnlig kontroll ev bereder anbefales. En utskifting bør påregnes i tiden som kommer.

Varmtvannsbereder: Kjøkken:
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Bereder er plassert i rom uten sluk.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig. Ved oppgradering av kjøkkenet bør bereder skiftet ut. Det bør etableres automatisk vannstopper system e.l. ved varmtvannstank.

Ventilasjon:
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres. Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Balkong, terrasse, platting:
TG-3 er gitt da det registreres flere løse fliser på balkongen. Det kan være fare for at disse blir dyttet/sklir over kanten. Det registreres knust/skadet flis, riss/sprekker i fuger. Det registreres slitasje og rust på rekkverk. Enkelte riss/sprekker i fasaden. Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Til

informasjon: Rekkverket er lavt (ca. 88 cm) i henhold til dagens standardkrav på 120 cm. Basert på bygningens byggeår er det ikke nødvendig å oppgradere rekkverket til dagens forskriftskrav på 120 cm. For å øke sikkerheten anbefaler jeg likevel å heve rekkverket til minst 120 cm over ferdig gulv, selv om det ikke er påkrevd med tanke på byggeåret. Vennligst merk: I noen tilfeller kan det være utfordrende å øke rekkverkshøyden. Jeg anbefaler å kontakte sameiet eller borettslaget for å undersøke mulighetene for å heve rekkverket.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Utskifting av fliser må påregnes, det kan vare fare for liv og helse om disse falles ned. Kostnad er kun avsatt for utskifting av fliser på balkongen. Det bør påregnes vedlikehold/overflatebehandling av rekkverk og fasade i tiden som kommer. Det anbefales å utbedre/endre rekkverket som er åpninger som overstiger 10 cm. Det kan være fare for bare og dyr. Dette lar seg ikke alltid gjøre, men det anbefales å undersøke muligheten for dette.
Utbedringskostnader:
Under 10 000 kr.

Vinduer og dører:
Det registreres råteskader i karmer på vinduer som vender mot bakgården. (Dette gjelder ikke baderomsvindu.) Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. Det er påvist at enkelte vinduer og dører tar i karm/terskel. Vinduer er hårde å åpne/lukke og enkelte vridere lukke ikke tilstrekkelig igjen. Enkelte håndtak sitter løst. Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur. Det er manglende tetting rundt flere vinduer på utsiden. (Det er åpent inn til konstruksjonen.) Det kan være fare for at fuktighet trekker inn i fasaden/konstruksjonen. Det registreres misfarging/svertesopp og enkelte fuktskader på innsiden av enkelte vinduer. Sprekk i vindu på kjøkkenet. Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Utskifting av vinduer med råteskader må påregnes. Kostnad er kun avsatt for utskifting av vinduer mot bakgården. Det anbefales å kontakte sameiet/borettslaget før eventuell utskifting. Det kan i enkelte tilfeller stilles spesielle krav til hvordan vinduer som blir montert/installert. Ellers bør det påregnes vedlikehold og overflatebehandling av eldre vinduer og dører.
Anbefaler å se på muligheten til å justere vinduer og dører som subber i karm. Dette for å hindre ytterligere slitasje og bedre funksjonaliteten. Anbefales å spreke og stramme håndtak som er løse og hard. Det bør påregnes at vinduer tettes på utsiden. Dette for å hindre at fukt trekker inn konstruksjonen. Det bør monteres barnesikring på vinduer. Vedlikehold/reparasjon nevnt ovenfor må også vurderes økonomisk i forhold til å skifte alle vinduene. Dette vil gi bedre isolasjonevne og lengre vedlikeholdsintervaller.
Utbedringskostnader:
50 000 - 150 000 kr.

Etasjeskille og gulv på grunn:
Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller. Det registreres merkante skader i i gulvets overfalte, sprekker mellom gulvbord, gulv/gulvlister og stedvis knirk i gulvet. Ved enkel nivellering av soverom 5 registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 26 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 48 mm over hele rommet og ca. 37 mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. (Dette kan først gjøres noe parketten er fjernet.) Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges. En utskifting av gulv med skader må påregnes. Kostnad er kun avsatt for avretting/oppretting av gulv som er målt. Ved avretting av gulv anbefales det at alt arbeid blir dokumentert.
Utbedringskostnader:
50 000 - 150 000 kr.

Avløpsrør:
Det registreres tett sluk i dusjen. Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for deler av røranlegg er oppbrukt. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Det er redusert avrenning fra oppvaskkummen på kjøkkenet.
Info:
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:
Avløpsrør på badet må spyles renses med egnet produkt. Kostnad er kun avsatt for utbedring av avløpsrør i dusjen. Det anbefales å rense avløpsrør tilknyttet oppvaskkummen, dette for å bedre avrenning. Det anbefales å benytte egnet produkt. Hvis dette ikke fungerer anbefales det å kontakte rørlegger for ytterligere kontroll. Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er fremtidig funksjon usikker og det er fare for skade.
Utbedringskostnader:
Under 10 000 kr.

Våtrom: Bad: Våtrom:
Det er gjort en helhetsvurdering av badet, og det vurderes å være dårlig forfatning. Badet står ovenfor en totalrehabilitering i nær fremtid. Det registreres en større svanke i gulvet utenfor dusjsonen. Ved en eventuell lekkasje vil det kunne samle seg betydelige vannmengder i området under servantskapet. Det observeres større områder både i og utenfor dusjsonen med svertesopp og misfarging. Enkelte fliser er skadet/sprukket, og det registreres riss/sprekker i fugene. Flere fuger viser tegn til salt- og kalkutslag. Det kan ikke utelukkes bakenforliggende fuktskader. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Konstruksjonen vurderes som risikofylt, med usikker gjenværende levetid. Rørføringer gjennom gulvet mangler synlig membran eller mansjetter over gulvnivå. Sluket er dårlig rengjort, og det var ikke mulig å fjerne vannlåsen. Dermed kunne bruk av membran ikke kontrolleres. Sluket i dusjen er tett, og vannet renner ikke unna. Vindu og listverk er plassert i våtsone, og enkelte steder mangler overflatebehandling. Rommet mangler tilluft, noe som reduserer ventilasjonen. Det registreres større fuktskader på innredningen, samt sprekk i servanten. Hulltaking er ikke foretatt da det var en inspeksjonsluke inn mot våtsone. Undersøkelsen er gjort i luken: Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag. Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 65,5 %. (60-75RF, Fare for rust i armering) Det ble gjort visuell observasjoner i luken som ikke viser tegn til fukt. Vurderingen gjelder for der inspeksjonsluken er. Det kan ikke utelukkes skader andre steder i veggen mot våtrom. Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.
Anbefalte tiltak:
Badet må totalrenoveres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke tåler normal bruk av vann eller eventuelle lekkasjer. Det anbefales å installere et dusjkabinett med direkte avløp til sluk. Selv

med dette tiltaket vil det fortsatt være betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Badet, sluket og overflatene i rommet vurderes å ha usikker fremtidig funksjon. Ved rehabilitering anbefales det på det sterkeste å få alle arbeider grundig dokumentert. Før oppstart bør styret kontaktes med hensyn til sluk, samt vann- og avløpsrør. Kostnadsestimatet er basert på en nøktern renovering av badet.
Utbedringskostnader:
Over 300 000 kr.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Elektrisk:
Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer. Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet. Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato, skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. Det bør påregnes en oppgradering av det elektriske anlegget i forbindelse med oppgradering av leiligheten i sin helhet.

### Innbo og løsøre

2 kombiskap, oppvaskmaskin, stekeovn, vaskemaskin og tørketrommel 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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

## Energi og oppvarming

### Energimerking

F - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m$^2$. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på bad.

Vedfyring i peisovn.

Varmtvannsbereder 1 montert i benkeskap på kjøkken.
Varmtvannsbereder 2 plassert i plassbygd hylle på bad. 116 liter med årstall 2005.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom spalteventiler i vindu og åpning av vinduer.
Kullfiltervifte på kjøkken.
Elektrisk styrt vifte på bad.

### Informasjon om strømforbruk

Strømforbruket har variert mellom 700 kr og 4000 kr pr måned det siste året.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 5 000,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett/TV fra Telia, renovasjon, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, felles trappevask.

### Andre utgifter

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

### Eiendomsskatt

Kr 4 630,- pr. 01.01.2025
L

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 382 304,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 529 215,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sameiet Sandakerveien 27, orgnr. 928484823

### Om sameiet

Sameiet Sandakerveien 27 består av 5 boligseksjoner.

Sameiet har ikke forretningsfører.

Sameiet har et styre og en styreleder. Det blir ikke avholdt formelle styremøter, og kommunikasjon foregår via e-post. Tidligere ble det avholdt årlige årsmøter, men det begynner å bli lenge siden forrige årsmøte.

Det har aldri vært utarbeidet budsjett og årsberetning.

Sameiet har en utestående regning på 35.000kr til sameiet for utbedring av fuktskade. Håndverker unnlot å sende regning, og saken er foreldet hos forsikringsselskapet. Håndverker svarer ikke på henvendelser så saken står stille.

### Forretningsfører
Ole Martin Haugen

### Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

### Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

### Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjon ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Sameiet har ikke lån.

### Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad praktiseres sporadisk.

### Dyrehold
Dyrehold er ikke tillatt.

### Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 92218601

## Tomt

### Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 266 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger på populære Torshov.

Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til mange hyggelige grøntområder med mulighet for turer, rekreasjon eller lange behagelige sommerkvelder. I nærheten har du populære Torshovparken og Torshovdalen, begge med sitt egne flotte preg. Kort vei er det også til Akerselva som tar deg til Bjørvika i sør og Maridalsvannet i nord. Her har du flotte tur- og treningsområder. Treningsmuligheter har du innen kort distanse med treningssentre som Myrens Sportssenter på Torshov, Fresh på Sandaker, Fitness24seven på Storo, eller Sats Ringnes Park eller Sagene. En rask tur med det gode kollektivtilbudet i området

frakter deg til flotte turområder i Oslomarka. Lett adkomst til Marka ved hjelp av trikk nr. 11 til Kjelsås.

Fra leiligheten er det også kort avstand til Grünerløkka, Sagene, Storo og Nydalen. I tillegg til Torshov, så er disse områdene kjent for å være blant Oslos mest populære områder grunnet sine gode restauranter, utesteder, shoppingmuligheter osv. Torshov får stadig flere spenende tilbud.

Området tilbyr et mangfoldig og spennende kulturtilbud i området med blant annet Soria Moria, med konserter, barer, restauranter og teater. Populære HVASKJER på Soria Moria består av fire barer, en retro spillehall, to konsertscener, en popcornmaskin og en vedfyrt grillrestaurant.

Området kan også friste med en rekke spisesteder og kafeer, bl.a. Grisen på Oskar Braatens Plass, Trikkestallen, Åpent Bakeri/Lofthus pizza, Kaffebrenneriet, Bruun-Larsen og Jungel Pizza. Grisen har flott uteservering om sommeren og ligger et steinkast unna leiligheten.

Rett i nærheten ligger legendariske Strøm-Larsen, butikken som er kjent i hele Oslo for sine gode kjøttvarer. Over veien finner du Torshov Torg med Rema1000, apotek, panduro, blomsterbutikk, m.m.

Det er også kort vei til de fleste utdanningsinstitusjoner i Oslo. 30-bussen et minutt unna tar deg til Handelshøyskolen BI. Fra samme stopp er det er enkel adkomst til Universitet i Oslo på Blindern ved bruk av 20-bussen. I rushtiden går 28-bussen fra Vogts gate direkte til Fornebu.

Det er god offentlig kommunikasjon i nærområdet. Det er kun få minutter å gå til trikk 11, 12 og 18 som går hvert 5. minutt til bl.a. Grünerløkka/sentrum og Storo/Grefsen. Det er også umiddelbar nærhet til bussrute 20 til Majorstuen/Skøyen og Tøyen og bussrute 30 til BI Nydalen og sentrum/Grünerløkka/Huk/Bygdøy. Kun få minutter å gå til holdeplasser for Flybussen og Flybusekspressen.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men bygningsanmeldelse datert 09.09.1888. Bygningsanmeldelsen er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At dokumentet eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for:
- Sammenslåing av leiligheter i 4. etasje datert 1981.
- Innr. leil. på loft nye balkonger 2. 3. 4. etg datert 1989.
- Innredning av bad i 4. etg datert 1977.

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.

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Tegninger da datert 12.09.1984. Nåværende stue er skilt av med en vegg og det er

etablert en dør (ekstra soverom). Tidligere stue 2 er delt i 2 og gjort om til 2 soverom.

## 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 m.tilh. anlegg ih.t S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående saker i området:
Saksnr 202315257
Saken gjelder Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk

Torshovgata 3 A - Bruksendring av bakgårdsbygg, fasadeendring, riving av carport
Saksnummer 202203379

Sandakerveien 27 - forespørsel om mulig ulovlig planløsning
Saksnummer 202505023

Rosenlundgata 6 A-B - forhåndskonferanse - Oppføring av balkonger
Saksnummer 202507239

Feddersens gate 1 - takopplett, takvinduer, renovering av tak og utskifting av vinduer
Saksnummer 202510384

Oskar Braatens gate 1 - 5 - Oppføring av boligblokk
Saksnummer 202510516

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/245/4:
18.03.1947 - Dokumentnr: 401468 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:245
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1966 - Dokumentnr: 511789 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:245

Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1981 - Dokumentnr: 512612 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER ENHVER ANNEN PENGEHEFTELSE
Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.1989 - Dokumentnr: 29708 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 25,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1990 - Dokumentnr: 902187 - Erklæring/avtale
SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING FRA KREDITORENE
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1981 - Dokumentnr: 512612 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 0/1

12.05.1989 - Dokumentnr: 29708 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 189/594

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER

30.04.1999 - Dokumentnr: 21245 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 189/594
Ny seksjon:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 144/634

08.09.2011 - Dokumentnr: 717308 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 43/200

## Legalpant

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

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

### 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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Andre forsikringer

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum – estimert til kr. 75 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 385,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 750,-
Tinglyst sikringsobligasjon kr. 500,-
Ubekreftet utskrift av grunnboken pr. matrikkel kr. 128,-
Utlegg foto - dag og kveld kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 162 453,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

### Vedlegg til salgsoppgaven

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

## Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. november 2025

## Ansvarlig megler

Silje Heggø, Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90133890

## Meglerforetaket

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

## Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

# Sandakerveien 27

# Sandakerveien 27

Nabolaget Myrens verksted/Vestre Torshov - vurdert av 211 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Lilleborg skole (1-7 kl.)** | 320 elever, 22 klasser | 3 min 0.2 km |
| **Sagene skole (1-10 kl.)** | 527 elever, 28 klasser | 5 min 0.4 km |
| **Bjølsen skole (1-7 kl.)** | 430 elever, 37 klasser | 9 min 0.7 km |
| **Voldsløkka skole (8-10 kl.)** | 472 elever, 30 klasser | 21 min 1.6 km |
| **Sofienberg skole (8-10 kl.)** | 417 elever, 28 klasser | 23 min 1.8 km |
| **Foss videregående skole** | 600 elever, 20 klasser | 12 min 1 km |
| **Elvebakken videregående skole** | 576 elever | 25 min 2 km |

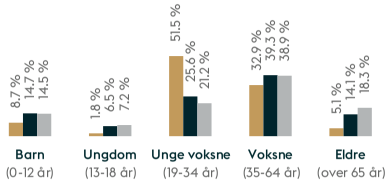
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Torshov i Vogts gate** | Linje 11, 12, 18 | 3 min 0.2 km |
| **Torshov i Vogts gate** | Linje 11N, 12N | 3 min 0.2 km |
| **Sinsen** | Linje 4, 5 | 19 min 1.4 km |
| **Grefsen stasjon** | Linje RE30, R31 | 21 min 1.6 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 9 min 2.9 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Myrens Doremi barnehage (1-5 å...** | 65 barn | 1 min 0.1 km |
| **Sagene barnehage (0-5 år)** | 15 barn | 2 min 0.2 km |
| **Oskar Braaten barnehage (1-5 å...** | 40 barn | 6 min 0.4 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Myrens verksted/Vestre To... | 2 358 | 1 479 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 78/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 75/100

**Naboskapet**
Høflige 59/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Lilleborgbanen | 3 min |
| Lilleborg skole | 3 min |
| Myrens Sportssenter | 3 min |
| Sagene Squash Senter | 7 min |

*«Oslos mest sjarmerende sentrumsnære boligstrøk»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

# Sandakerveien 27
# 0473 OSLO

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1888
BRA: 134 $m^2$
BRA-i: 121 $m^2$



### Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 1 | 8 | 5 | 1 |

Supertakst
GNR: 225 BNR: 245 SNR: 4

Kristoffer Messel
Komplett taksering AS

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Sandakerveien 27
0473 Oslo

## 1. Tilstandsgradene

**TG-0**

**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

**TG-1**

**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

**TG-2**

**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

**TG-3**

**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

**TG-IU**

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

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

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34582

## 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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG3

- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Avløpsrør
- Våtrom: Bad:
  - Våtrom

## Bygningsdeler med TG2

- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Kjøkken:
  - Avtrekk
  - Overflater og innredning
- Toalettrom
- Vannledninger
- Varmtvannsbereder: Bad
- Varmtvannsbereder: Kjøkken
- Ventilasjon

## Bygningsdeler med TG-IU

- Elektrisk

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Tegninger da datert 12.09.1984.
Nåværende stue er skilt av med en vegg og det er etablert en dør. (Ekstra soverom)
Tidligere stue 2 er delt i 2 og gjort om til 2 soverom.

Det ble i 1981 søkt om sammenslåing av leiligheter i 4 etg.

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **7.11.2025** | **14.11.2025** |

## Hjemmelshavere

Navn: **Ida Sollien Kjeldal** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er ikke mottatt.

## Informasjon om bygningssakkyndig


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




**Egne premisser:**

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

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 27, 0473 Oslo**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | **301** | Gårdsnr: | **225** | Bruksnr: | **245** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | **4** | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | **H0401** | | |

Byggeår: **1888** - Kilde: eiendomsverdi.
Boligtype: **Leilighet**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Felles kjeller:
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.
Jeg anbefaler å kontakte styret for å høre om hvilke tiltak som er gjort og hva som vurderes videre rundt registrerte avvik.
Det anbefales ikke å lagre klær, tekstiler eller andre gjenstander som ikke tåler fukt i kjelleren, da fuktighet kan føre til mugg, lukt og skader på materialene.

**Tiltak etter byggeår:**



| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|
| 2023 | Det er fremlagt faktura fra VB service Partner Elite datert 22.09.2023. Det er gjort arbeid i taket på kjøkkenet etter at det hadde vært en lekkasje fra rør i 5 etg/loft. | 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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **4. etasje** | 121 | 121 | 0 | 0 | 3 |
| **Loft** | 4 | 0 | 4 | 0 | 0 |
| **Kjeller** | 9 | 0 | 9 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **134** | **121** | **13** | **0** | **3** |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **4. etasje** | 121 | 121 | 0 | 2 x gang, 5 x soverom, stue, kjøkken, bad og toalettrom. | |
| **Totalt m²** | **121** | **121** | **0** | | |

## Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot tegninger hentet fra planinnsyn. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.
Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av utformingen av planet og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Kjellerbod på ca. 9 m² (medtatt som BRA-e).
Loftsbod med skråtak med et gulvareal på ca 6 m² og et måleverdig areal på ca. 4 m² (medtatt som BRA-e).

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.



# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting



| | |
|---|---|
| Type | Balkong |
| Det er etablert en nordvestvendt balkong på ca 3 m². | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Det ble søkt om nye balkonger i 1984.<br>Det ble gitt ferdigattest for nye balkonger datert 27.oktober 1989. | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Ja |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Ja |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting** **TG-3**

TG-3 er gitt da det registreres flere løse fliser på balkongen. Det kan være fare for at disse blir dyttet/sklir over kanten.
Det registreres knust/skadet flis, riss/sprekker i fuger.

Det registreres slitasje og rust på rekkverk. Enkelte riss/sprekker i fasaden.

Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Til informasjon: Rekkverket er lavt (ca. 88 cm) i henhold til dagens standardkrav på 120 cm. Basert på bygningens byggeår er det ikke nødvendig å oppgradere rekkverket til dagens forskriftskrav på 120 cm. For å øke sikkerheten anbefaler jeg likevel å heve rekkverket til minst 120 cm over ferdig gulv, selv om det ikke er påkrevd med tanke på byggeåret.
Vennligst merk: I noen tilfeller kan det være utfordrende å øke rekkverkshøyden. Jeg anbefaler å kontakte sameiet eller borettslaget for å undersøke mulighetene for å heve rekkverket.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Utskifting av fliser må påregnes, det kan vare fare for liv og helse om disse falles ned. Kostnad er kun avsatt for utskifting av fliser på balkongen.
Det bør påregnes vedlikehold/overflatebehandling av rekkverk og fasade i tiden som kommer.
Det anbefales å utbedre/endre rekkverket som er åpninger som overstiger 10 cm. Det kan være fare for bare og dyr. Dette lar seg ikke alltid gjøre, men det anbefales å undersøke muligheten for dette.

| | |
|---|---|
| **Utbedringskostnader** | **Under 10 000** |

## 6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med treramme og 2-lags glass.
Vinduer med treramme og 3-lags glass.
Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-38.
Innvendig dører med treramme med frosta glass og glatte malte dører.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Vindusglass er datert 1985.
Balkongdøren er datert 1985.
Vindusglass på badet er datert 2010.
Ukjent alder på innvendig dører og entrédør.

| | |
|---|---|
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Ja |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Ja |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Ja |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Ja |

**Oppsummering av vinduer og dører** TG-3

Det registreres råteskader i karmer på vinduer som vender mot bakgården. (Dette gjelder ikke baderomsvindu.)

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Det er påvist at enkelte vinduer og dører tar i karm/terskel. Vinduer er hårde å åpne/lukke og enkelte vridere lukke ikke tilstrekkelig igjen. Enkelte håndtak sitter løst.

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur. Det er manglende tetting rundt flere vinduer på utsiden. (Det er åpent inn til konstruksjonen.) Det kan være fare for at fuktighet trekker inn i fasaden/konstruksjonen.
Det registreres misfarging/svertesopp og enkelte fuktskader på innsiden av enkelte vinduer.
Sprekk i vindu på kjøkkenet.

Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Utskifting av vinduer med råteskader må påregnes. Kostnad er kun avsatt for utskifting av vinduer mot bakgården. Det anbefales å kontakte sameiet/borettslaget før eventuell utskifting. Det kan i enkelte tilfeller stilles spesielle krav til hvordan vinduer som blir montert/installert.

Ellers bør det påregnes vedlikehold og overflatebehandling av eldre vinduer og dører. Anbefaler å se på muligheten til å justere vinduer og dører som subber i karm. Dette for å hindre ytterligere slitasje og bedre funksjonaliteten.
Anbefales å spreke og stramme håndtak som er løse og hard.
Det bør påregnes at vinduer tettes på utsiden. Dette for å hindre at fukt trekker inn konstruksjonen.
Det bør monteres barnesikring på vinduer.

Vedlikehold/reparasjon nevnt ovenfor må også vurderes økonomisk i forhold til å skifte alle vinduene. Dette vil gi bedre isolasjonevne og lengre vedlikeholdsintervaller.



| | |
|---|---|
| **Utbedringskostnader** | **50 000 - 150 000** |

## 6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|---|---|
| Type loft | Delvis innredet / kaldtloft |

Deler av loftet er innredet etter byggeår med leilighet. Ellers det er bod på loftet.

| | |
|---|---|
| Er loftet innredet etter byggeår? | Ja |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? | Ja |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? | Ja |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei |

**Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)** TG-2

Det registreres enkelte fuktmerker i takkonstruksjonen. Det er ikke registrert lufting i boden.
Ved bruk har fuktmålet i konstruksjonen registrere det en fuktprosent på 17, 1.

Fuktig 16-19%, Fare for mugg, stripet borebille

Loftet tilhører fellesarealer og er kun vurdert fordi det er nær tilknytning til leiligheten. Jeg anbefaler å kontakte styret for å høre om hvilke tiltak som er gjort og hva som vurderes videre rundt registrerte avvik.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales jevnlig kontroll av overflaten og ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

## 6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | Trebjelkelag |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |

| Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn | TG-3 |
|---|---|

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Det registreres merkante skader i i gulvets overfalte, sprekker mellom gulvbord, gulv/gulvlister og stedvis knirk i gulvet.

Ved enkel nivellering av soverom 5 registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 26 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 48 mm over hele rommet og ca. 37 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. (Dette kan først gjøres noe parketten er fjernet.)
Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges.
En utskifting av gulv med skader må påregnes.

Kostnad er kun avsatt for avretting/oppretting av gulv som er målt. Ved avretting av gulv anbefales det at alt arbeid blir dokumentert.

| Utbedringskostnader | 50 000 - 150 000 |
|---|---|

## 6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

| Type pipe | Stål |
|---|---|

Det er fremlagt en ordrebekreftelse på rehabilitering av pipeløp datert 2011.
Ved kontroll av feieluker i kjelleren ble det registrert stålrør i pipeløpet.

| Er det montert ildsted? | Ja |
|---|---|
| Type ildsted | Peis |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei |

| Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen | TG-1 |
|---|---|

Selger har fremlagt dokumentasjon fra Brann- og redningsetaten: Det ble gjort tilsyn i 31.01.2024. Under tilsynet avdekket vi ingen avvik på fyringsanlegget.

Det registreres enkelte riss/sprekker i pipevange i stuen. Overflatebehandling bør påregnes.

## 6.6 Kjøkken

### Overflater og innredning

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



| Oppsummering av overflater og innredning | TG-2 |
|---|---|

Kjøkkeninnredningen har passert mer enn halve sin forventede brukstid. Det registreres bruksmerker og slitasje med fronter og benkeplate.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Kjøkken beskrivelse:
HTH kjøkken fra 2006. Kjøkkenet har glatte fronter, heltre benkeplate med oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart og uttrekkbart munnstykke. Kjøkkenet har frittstående oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyr med platetopp. Kjøkkenventilator over stekesonen. Varmtvannsbereder er montert i benkeskap.
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

### Avtrekk

| Type avtrekk | Omluftsvifte (kullfilter), Mekanisk |
|---|---|

Kjøkkenventilator er ført inn i felles luftekanal.

| Er det registrert avvik på avtrekk? | Ja |
|---|---|

| Oppsummering av avtrekk | TG-2 |
|---|---|

Når kjøkkenviften startes registreres det med papir at det kommer noe luft inn på toalettrommet. Rørdeler er bygget inn i en kasse og er bør foretas ytterligere undersøkelser av hvordan dette er koblet opp. Det bør påregnes tiltak på registrert avvik.

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

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Utbedring av kjøkkenventilator/rørdeler bør påregnes. Dette for å hindre at matlukt kommer inn på toalettet.

## 6.7 Lovlighet

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

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Tegninger da datert 12.09.1984.
Nåværende stue er skilt av med en vegg og det er etablert en dør. (Ekstra soverom)
Tidligere stue 2 er delt i 2 og gjort om til 2 soverom.

Det ble i 1981 søkt om sammenslåing av leiligheter i 4 etg.

| 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 ble i 1981 søkt om sammenslåing av leiligheter i 4 etg. Ferdigattest er datert 2.03.1981.
Det er innhentet ferdigattest merket innr. leilighet på loft samt nye balkonger i 2,3 og 4 etg. Datert 27. oktober. 1989.
Det er innhentet dokument merket Bygningsanmeldelse dater 9.01.1888.

Dokumenter hentet fra planinnsyn.

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

Takhøyder er målt til:
Gang 1: 2,38 m.
Gang 2: 2,82 m.
Soverom 1: 2,85 m.
Soverom 2: 2,82 m.
Soverom 3: 2,84 m.
Soverom 4: 2,83 m.
Soverom 5: 2,84 m.
Toalettrom: 2,40 m.
Bad: 2,68 m.
Stue: 2,85 m.
Kjøkken: 2,84 m.

| | |
|---|---|
| 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 |

## 6.8 Toalettrom

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet? | Nei |
| Type ventilasjon | Naturlig avtrekk |

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne? | Nei |

**Oppsummering av toalettrom** **TG-2**

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.
Toalettsetet sitter løst.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.
Det bør etableres tilluft til rommet. Dette for å bedre utskifting av luft i rommet.
Anbefaler å se på muligheten til å stramme toalettsetet.



## 6.9 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast, Støpejern |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken, bad og toalettrom.

| | |
|---|---|
| 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? | Ja |

**Oppsummering av avløpsrør** **TG-3**

Det registreres tett sluk i dusjen.

Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for deler av røranlegg er oppbrukt. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Det er redusert avrenning fra oppvaskkummen på kjøkkenet.

Info:
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**

Avløpsrør på badet må spyles renses med egnet produkt. Kostnad er kun avsatt for utbedring av avløpsrør i dusjen.

Det anbefales å rense avløpsrør tilknyttet oppvaskkummen, dette for å bedre avrenning. Det anbefales å benytte egnet produkt. Hvis dette ikke fungerer anbefales det å kontakte rørlegger for ytterligere kontroll.
Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er fremtidig funksjon usikker og det er fare for skade.

| | |
|---|---|
| **Utbedringskostnader** | **Under 10 000** |

## 6.10 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kobber, Rør i rør system |

Boligen har vannledninger i kobber og rør i rør system.

| | |
|---|---|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. (ukjent alder og omfang)

| | |
|---|---|
| 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? | Ja |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

**Oppsummering av vannledninger** **TG-2**

Boligen har delvis eldre vannrør som har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Info:
Fordelerskap er plassert på bad. Stoppekran til badet er montert i fordelerskapet og fungerer. Stoppekran til kjøkken og toalettrom er montert under oppvaskkummen på kjøkkenet og fungerer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering av kjøkken, bad og toalettrom, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

## 6.11 Elektrisk



| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Sikringsskapet er montert i gangen. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Det er gjort elektrisk arbeid i boligen etter byggeår, ukjent omgang og alder. | |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Ja |



| | |
|---|---|
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Ja |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

**Oppsummering av elektrisk** **TG-IU**

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.
Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.
Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato, skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.
Det bør påregnes en oppgradering av det elektriske anlegget i forbindelse med oppgradering av leiligheten i sin helhet.

## 6.12 Varmtvannsbereder: Bad

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | |
| Bad | |
| Fundament | |
| Plassbygget hylle. | |
| Årstall | |
| 2005 | |
| Størrelse | |
| 116 Liter | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |

**Oppsummering av varmtvannsbereder** **TG-2**

Det er ikke påvist tilredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ihht gjeldende forskrift.

Bereder har snart oppnådd halve sin forventede levetid. Det anbefales jevnlig kontroll.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Jevnlig kontroll ev bereder anbefales. En utskifting bør påregnes i tiden som kommer.

## 6.13 Varmtvannsbereder: Kjøkken

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | |
| Kjøkkenbenk | |
| Fundament | |
| Plassert på gulv | |
| Årstall | |
| 1998 | |
| Størrelse | |
| 28 Liter | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Ja |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Ikke relevant, fast tilkobling |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Ja |

**Oppsummering av varmtvannsbereder** **TG-2**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Bereder er plassert i rom uten sluk.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig. Ved oppgradering av kjøkkenet bør bereder skiftet ut.
Det bør etableres automatisk vannstopper system e.l. ved varmtvannstank.



## 6.14 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom spalteventiler i vindu og åpning av vinduer.

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-2**

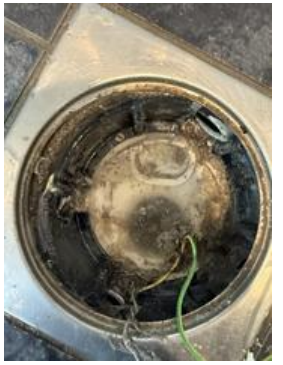
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

## 6.15 Våtrom: Bad



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |



| Oppsummering av våtrom | TG-3 |
|---|---|

Det er gjort en helhetsvurdering av badet, og det vurderes å være dårlig forfatning. Badet står ovenfor en totalrehabilitering i nær fremtid.

Det registreres en større svanke i gulvet utenfor dusjsonen. Ved en eventuell lekkasje vil det kunne samle seg betydelige vannmengder i området under servantskapet.

Det observeres større områder både i og utenfor dusjsonen med svertesopp og misfarging. Enkelte fliser er skadet/sprukket, og det registreres riss/sprekker i fugene. Flere fuger viser tegn til salt- og kalkutslag. Det kan ikke utelukkes bakenforliggende fuktskader.
Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Konstruksjonen vurderes som risikofylt, med usikker gjenværende levetid. Rørføringer gjennom gulvet mangler synlig membran eller mansjetter over gulvnivå.
Sluket er dårlig rengjort, og det var ikke mulig å fjerne vannlåsen. Dermed kunne bruk av membran ikke kontrolleres. Sluket i dusjen er tett, og vannet renner ikke unna.
Vindu og listverk er plassert i våtsone, og enkelte steder mangler overflatebehandling. Rommet mangler tilluft, noe som reduserer ventilasjonen.
Det registreres større fuktskader på innredningen, samt sprekk i servanten.

Hulltaking er ikke foretatt da det var en inspeksjonsluke inn mot våtsone. Undersøkelsen er gjort i luken:
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 65,5 %. (60-75RF, Fare for rust i armering)
Det ble gjort visuell observasjoner i luken som ikke viser tegn til fukt. Vurderingen gjelder for der inspeksjonsluken er. Det kan ikke utelukkes skader andre steder i veggen mot våtrom.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Baderoms beskrivelse:
Eldre bad med flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate med downlights i himling. Gulvvarme. Badet er utstyrt med badekar med tappekran, dusjhjørne med blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin, servantskap med servant og blandebatteri. Varmtvannsbereder. Elektrisk styrt avtreksvifte. Fordelerskap med stoppekran.

**Anbefalte tiltak**

Badet må totalrenoveres.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke tåler normal bruk av vann eller eventuelle lekkasjer.
Det anbefales å installere et dusjkabinett med direkte avløp til sluk. Selv med dette tiltaket vil det fortsatt være betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Badet, sluket og overflatene i rommet vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.

Ved rehabilitering anbefales det på det sterkeste å få alle arbeider grundig dokumentert. Før oppstart bør styret kontaktes med hensyn til sluk, samt vann- og avløpsrør.

Kostnadsestimatet er basert på en nøktern renovering av badet.

| Utbedringskostnader | Over 300 000 |
|---|---|

## 6.16 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

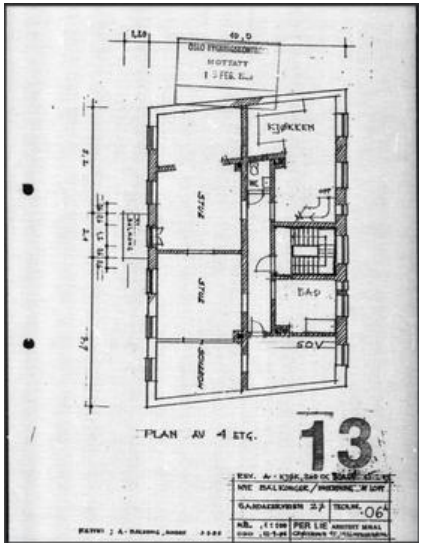
- Rom under terreng
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral



# 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

## Hovedbygg

**4. etasje**



## Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Kjeldal, Ida Sollien | 9578-5997-4-20480 | 2025-11-10 22:45:28 |

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
10. nov. 2025

Oppdragsnummer
29-0246/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Sandakerveien 27, 0473 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Torshov

**Selgere**
Ida Sollien Kjeldal

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
29. juni 2007

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Nei

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Nei

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 56608869
Forsikret i: Gjensidige

## Utført arbeid

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

**Arbeid som er utført:** Satt inn uttrekksvifte nær dusjsonen på badet. Vinduet på badet ble byttet, dette ble utført av fagperson år 2010). Tettet igjen innsiden av vindu på bad, utført av ufaglært.

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

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

**Eventuell kommentar:** Forrige eier renoverte badet, har ikke dokumentasjon på arbeidet.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Pipeløp ble renovert i 2011 av Oslo Pipesenter. Innstalert ny peisovn i leiligheten. Fasade mot bakgård 2015, Alfa Malemesterfirma.

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke som jeg er kjent med.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Problemer med tilførsel av vann, arbeider utført av TT-teknikk i 2011. Jeg har ikke blitt varslet om tilsvarende problemer siden 2011.

**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:** Loftsleiligheten ble utvidet ved å kjøpe ut fellesområde med boder i 5. etg. Har ikke papirer/ informasjon om firma. I 4. etasje ble set satt opp to lettvegger i 2007 for å lage to ekstra soverom, dette skal ikke være søknadspliktig.

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke.

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke.



**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:** Oppussing av fasade mot bakgård i 2015, utført av Alfa Malemesterfirma. Muggdannelse på kjøkken grunnet lekkasje på bad i 5. etg, utbedret av Service Partner Elite høsten 2023.

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke relevant i 4. etasje.

## 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:** Fjernet deler av sokkel på vask grunnet fukt, mugg under glassbyggerstein i dusjen.

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

Ja

**Beskriv:** Fikk fyringsforbud ca 2011, utbedret av Oslo Pipesenter i 2011, fyringsforbud opphevet samme år.

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke som jeg er kjent med.

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke som jeg er kjent med.

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke som jeg er kjent med.

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

**Eventuell kommentar:** Skjeve gulv som forventet i en gammel bygård, ellers ikke kjent.

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

**Beskriv:** Se tidligere punkt, problem med vannforsyning i 2011, utbedret av TT-teknikk.

**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

**Eventuell kommentar:** Ikke som jeg er kjent med.

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

**Eventuell kommentar:** Ikke som jeg er kjent med.

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

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**
Nei

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

**Oppgi type rapport og årstall:** Rapport fra takstmann, utført november 2025.

**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?** I salgsoppgave fra 2007 ble boligen målt til 122kvm.



**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

**Eventuell kommentar:** Ikke som jeg er kjent med.

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

**Eventuell kommentar:** Ikke som jeg er kjent med.

**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

**Eventuell kommentar:** Ikke som jeg er kjent med, har ikke bodd der siden 2015, leieboere har ikke varslet om noe.

**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?**
Ja

**Beskriv:** For flere år siden har Sameiet snakket om at vinduer bør byttes ut på sikt, men det foreligger ingen konkrete planer om tidspunkt.

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

**Eventuell kommentar:** Ikke som jeg er kjent med.

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kjellerboden oppleves noe fuktig, det ble ikke vurdert av takstmann. Takstmann vurderte at det var noe fukt i loftsboden.

### Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 29-0246/25**



## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
|---|---|
| Kjeldal, Ida Sollien | 2025-11-10 |

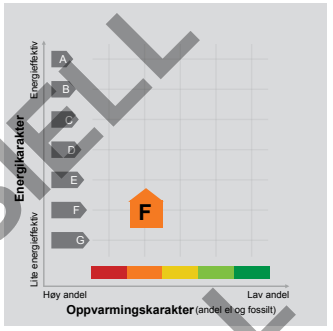
Identifikasjon

bankID Kjeldal, Ida Sollien

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Sandakerveien 27 |
| Postnummer | 0473 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 225 |
| Bruksnummer | 245 |
| Seksjonsnummer | 4 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80556837 |
| Bruksenhetsnummer | H0401 |
| Merkenummer | |
| Dato | — |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
**- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
**- Slå av lyset og bruk sparepærer**
**- Luft kort og effektivt**

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

UOFFISIELL

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1888 |
| **Bygningsmateriale:** | MurTeglstein |
| **BRA:** | 122 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

UOFFISIELL
UOFFISIELL
UOFFISIELL
UOFFISIELL

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Brukertiltak

### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

# VEDTEKTER
# FOR SAMEIET Sandakerveien 27

Vedtatt i årsmøte
Den 3. juni 2021
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er [Sameiet Sandakerveien 27], og har gårdsnummer [225] og bruksnummer [245] i [Oslo] kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [dato].

Sameiet består av [5] boligseksjoner.

## 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

### 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

### 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

### 2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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



Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

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

### 2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

### 2.6. Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt.

## 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Felleskostnader fordeles etter følgende brøk:

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. etg | = 1415 kr/8108 kr = 17,5 % | = andel av sameiebrøk: | 35/200 |
| 2. etg | = 1742 kr/8108 kr = 21,5 % | = andel av sameiebrøk: | 43/200 |
| 3. etg | = 1742 kr/8108 kr = 21,5 % | = andel av sameiebrøk: | 43/200 |
| 4. etg | = 1742 kr/8108 kr = 21,5 % | = andel av sameiebrøk: | 43/200 |
| 5. etg | = 1467 kr/8108 kr = 18 % | = andel av sameiebrøk: | 36/200 |
| Totalt: | 100 % | | 200/200 |

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

## 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på

det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## 5. VEDLIKEHOLD

**5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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



Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

**5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

**5.3. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet

plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

## 6. MISLIGHOLD

**6.1. Pålegg om salg av seksjonen**
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

**6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**
Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## 7. ÅRSMØTET

**7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**7.2. Ordinært årsmøte**
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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



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

**7.4. Innkalling til årsmøte**
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

**7.5. Saker årsmøtet skal behandle**
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

**7.6. Saker årsmøtet kan behandle**
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

**7.8. Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

**7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
[*f) og g) kan benyttes fra 1.7.21*]
h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

**7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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



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

**7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne
e) endring av utgiftsfordelingen
f) innskrenkninger i seksjonseiernes råderett

**7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

**7.13. Protokoll fra årsmøtet**

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

**7.14. Inhabilitet**

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

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

## 8. STYRET

**8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Fordeling av oppgaver gjennomgås på hvert årsmøte.

**8.2. Styremøter**
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

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

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

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



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

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

*Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.*

## 9. FORRETNINGSFØRER

**9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.
[*Har sameiet besluttet dette kan det føres inn her*]
Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

**9.2. Inhabilitet**
Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 10. REGNSKAP OG REVISJON

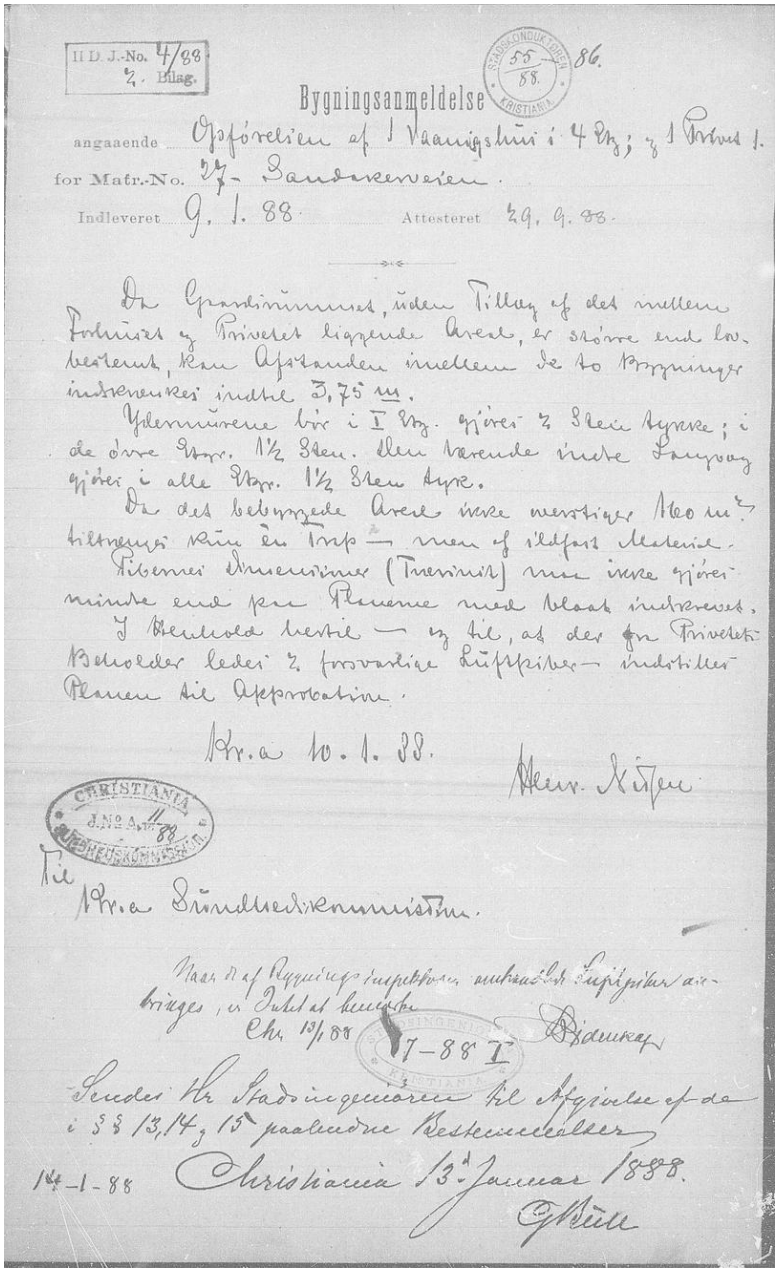
**10.1. Plikt til å føre regnskap**
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

[*For sameier med 21 eller flere seksjoner*:]
Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

**10.2. Revisor**
Sameiet skal ikke ha revisor, så sant ikke annet blir bestemt av årsmøte.

## 11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



II D. J.-No. 4/88
2. Bilag.

STADSINGENIØR-KONTORET 55/88 KRISTIANIA 86.

# Bygningsanmeldelse

angaaende Opførelsen af 1 Vaaningshus i 4 Etg; og 1 Portnt 1.

for Matr.-No. 27- Sandakerveien.

Indleveret 9. 1. 88. Attesteret 29. 9. 88.

Da Grundstykkets, uden Tillæg af det mellem Forhuset og Privetet liggende Areal, er større end lovbestemt, kan Afstanden imellem de to Bygninger indskrænkes indtil 3,75 m.

Ydermurene bør i 1 Etg. gjøres 2 Sten tykke; i de øvre Etager 1½ Sten. Den bærende indre Langvæg gjøres i alle Etager 1½ Sten tyk.

Da det bebyggede Areal ikke overstiger 1600 m² tilstrækkes kun én Trap — men af ildfast Materiale.

Fyrrum, Brændselsrum (Tørrerum) maa ikke gjøres mindre end paa Planene med blaat indtegnet.

I Henhold hertil — og til, at der for Privetet: Beholder leder 2 forskjellige Luftskibe — indsender Planen til Approbation.

Chra 10. 1. 88.

Herm. Nissen

CHRISTIANIA J.No. A. 11/88 BYGNINGSKOMMISSION

Til

Chra Stadsingeniørkontoret.

Naar de af Bygningsinspektøren anbragte Luftskibe ansees tilstrækkelige, er Intet at bemærke

Chra 13/1 88 Bidenkap

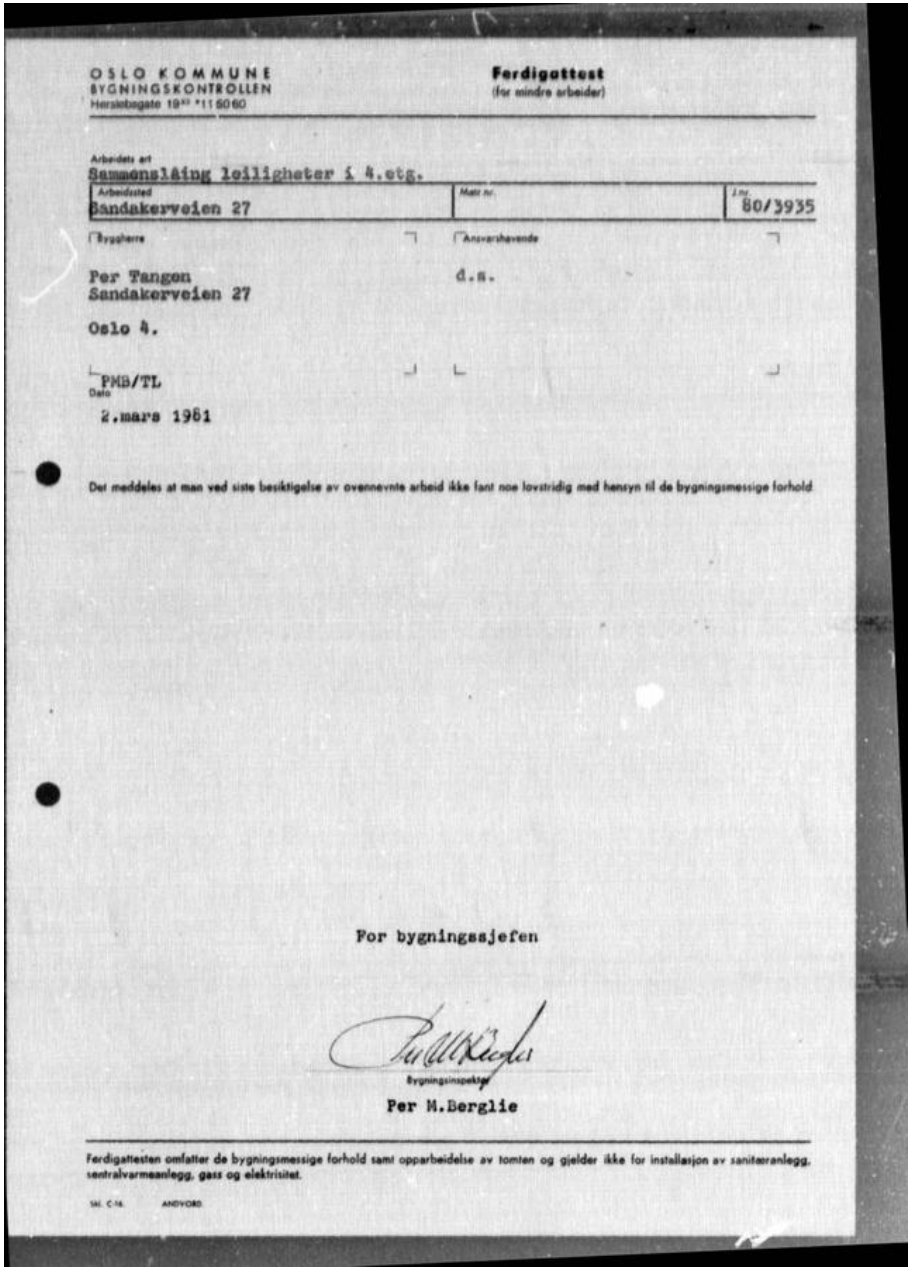
17-88 I

STADSINGENIØR-KONTORET KRISTIANIA

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paalagte Bestemmelser

14-1-88 Christiania 13de Januar 1888.

Chr Bull



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebogate 19[2] *115060

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Sammenslåing leiligheter i 4.etg.

| Arbeidssted | Matr.nr. | Løpenr. |
|---|---|---|
| Sandakerveien 27 | | 80/3935 |

Byggherre: Per Tangen, Sandakerveien 27, Oslo 4.

Ansvarshavende: d.s.

Dato: PMB/TL
2.mars 1981

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

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

SKI. C-16. ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersletsgate 19[XII] * 68 30 40

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innr. leil. på loft samt nye balkonger i 2., 3. og 4.etg.

Meldt GAB E 6/2-89 T.E

| Arbeidssted | Matr.nr | Løpenr |
|---|---|---|
| Sandakerveien 27 | Gnr.255, bnr.245 | 84/4245 |

Byggherre
Sameiet Sandakervn. 27
v/adv. Per Tangen
Kr. Augusts gt. 13
0164 OSLO 1

Ansvarshavende
Tømmerm. Odvar Nielsen
Sandstuveien 1
1178 OSLO 11

THE/tfn
Dato 27.oktober 1989

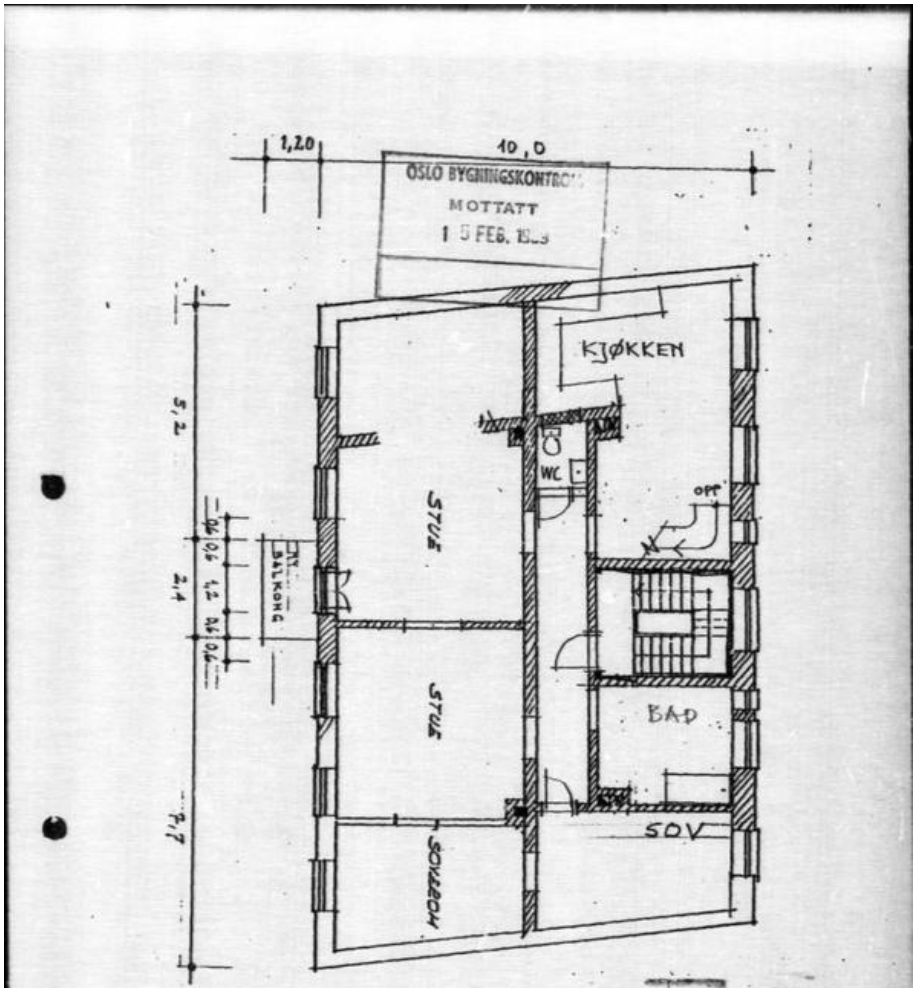
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

SKI. C-16 ANDVORD




PLAN AV 4 ETG.

13

REV. A · KJØK, BAD OG [illegible] 15.1.85
NYE BALKONGER / INNREDNING AV LOFT

SANDAKERVEIEN 27 | TEGN.NR. 06A

MÅL. 1:100
OSLO 12-9-84

PER LIE ARKITEKT MNAL
GRØSTADVEIEN 15, 1936 HEROOMMEN

RETTET ; A - BALKONG, MINDRE 3-5-85

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XI] *115060

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
**Innredning bad i 4.etg.**

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| **Sandakerveien 27** | | 77/519 |

| Byggherre | Ansvarshavende |
|---|---|
| **Hans H.Tangen,**<br>**Sandakerveien 27,**<br>**Oslo 4.** | **d.s.** |

Dato
KR/TL
22.august 1977

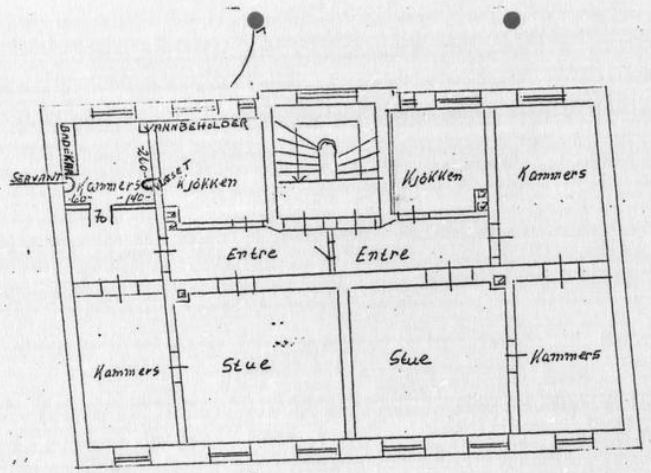
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

**For bygningssjefen**

Bygningsinspektør
**K.Regbo**

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

SK. C-16. ANDVORD.



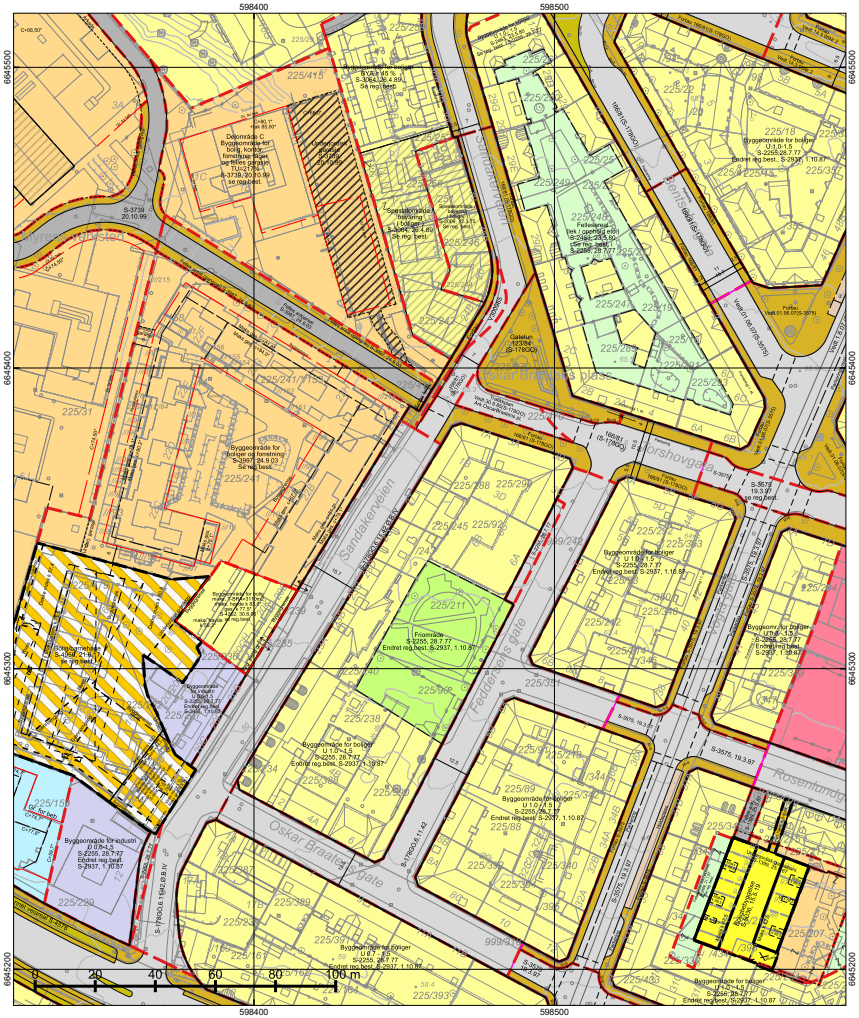

4 etasje plan Mål 1/100

Sandakerveien 27.
Innredning av Bad-rom

[redacted]



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.08.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Reguleringskart**

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 330226/ 86517253
Deres ref.: 55528/ LITO@MSNOP
Adresse: SANDAKERVEIEN 27
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/245

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)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense
↑ Inn-/utkjøring

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål

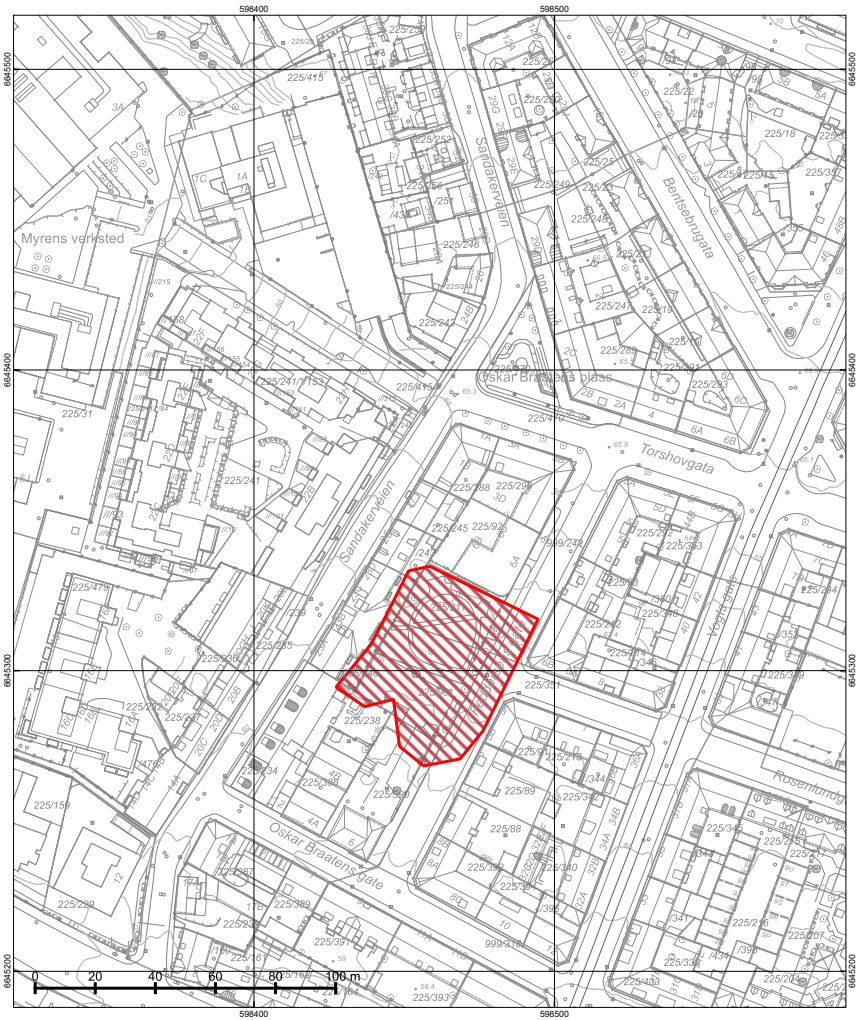
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

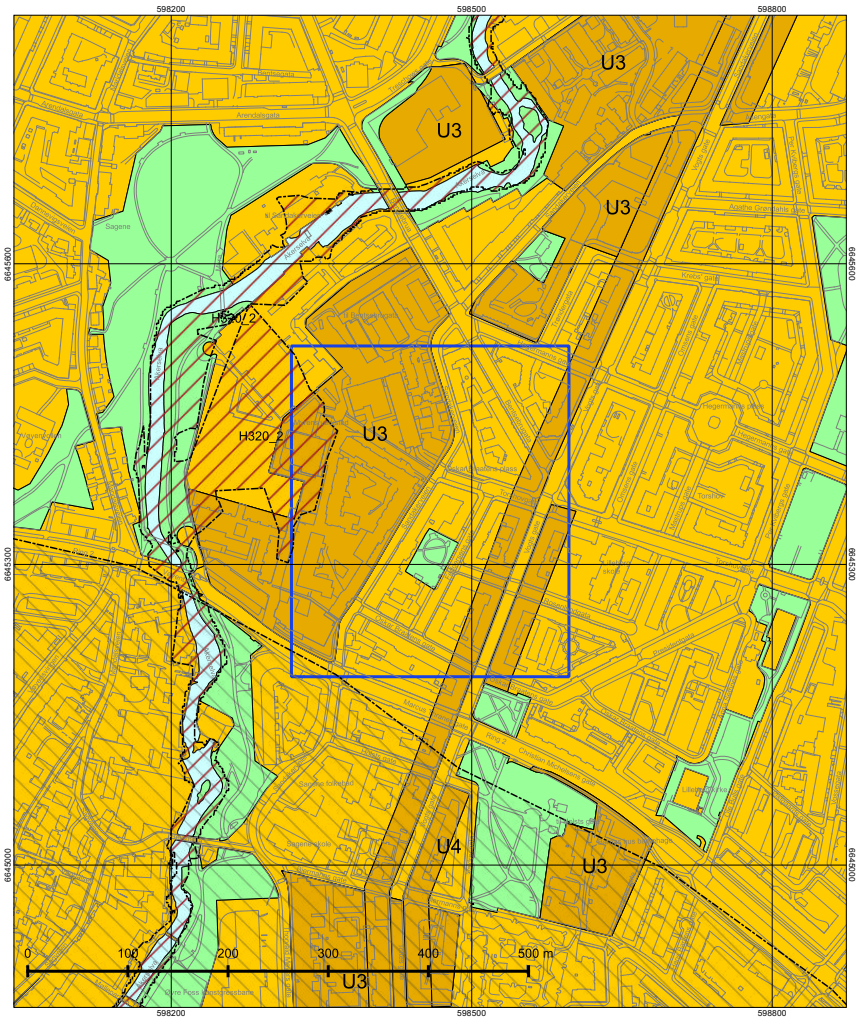
Dato: 19.08.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Naturmangfold**

**– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 330226/ 86517253
Deres ref.: 55528/ LITO@MSNOP
Adresse: SANDAKERVEIEN 27
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/245

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.




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330226/86517253
Deres ref.: 55528/ LITO@MSNOP

**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



Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Torshov

**Vogts gate 47, 0477 OSLO**

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

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

**https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov**

**23 24 00 00**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke –
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

**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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 29-0246/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Sandakerveien 27 0473 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 225, bnr 245, snr 4 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: _____

## 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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no