NORDVIK

Sandefjordgata 3A

1 soverom | 36 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Sandefjordgata 3A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
8	Om boligen
19	Nabolagsprofil
21	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
63	Kontaktinfo
66	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
69	Forbrukerinformasjon om budgivning
70	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.07.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og utrolig fin 2-roms med sentral beliggenhet! V.vann, fyring + internett inkl. Ingen dok.avgift eller forkjøpsrett

Prisantydning	**4 500 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**4 635 791,-**
Fellesgjeld	**134 701,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 920,-**
BRA-i	**36 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1940**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

SANDEFJORDGATA 3A
Presentert av Vilde Nadden

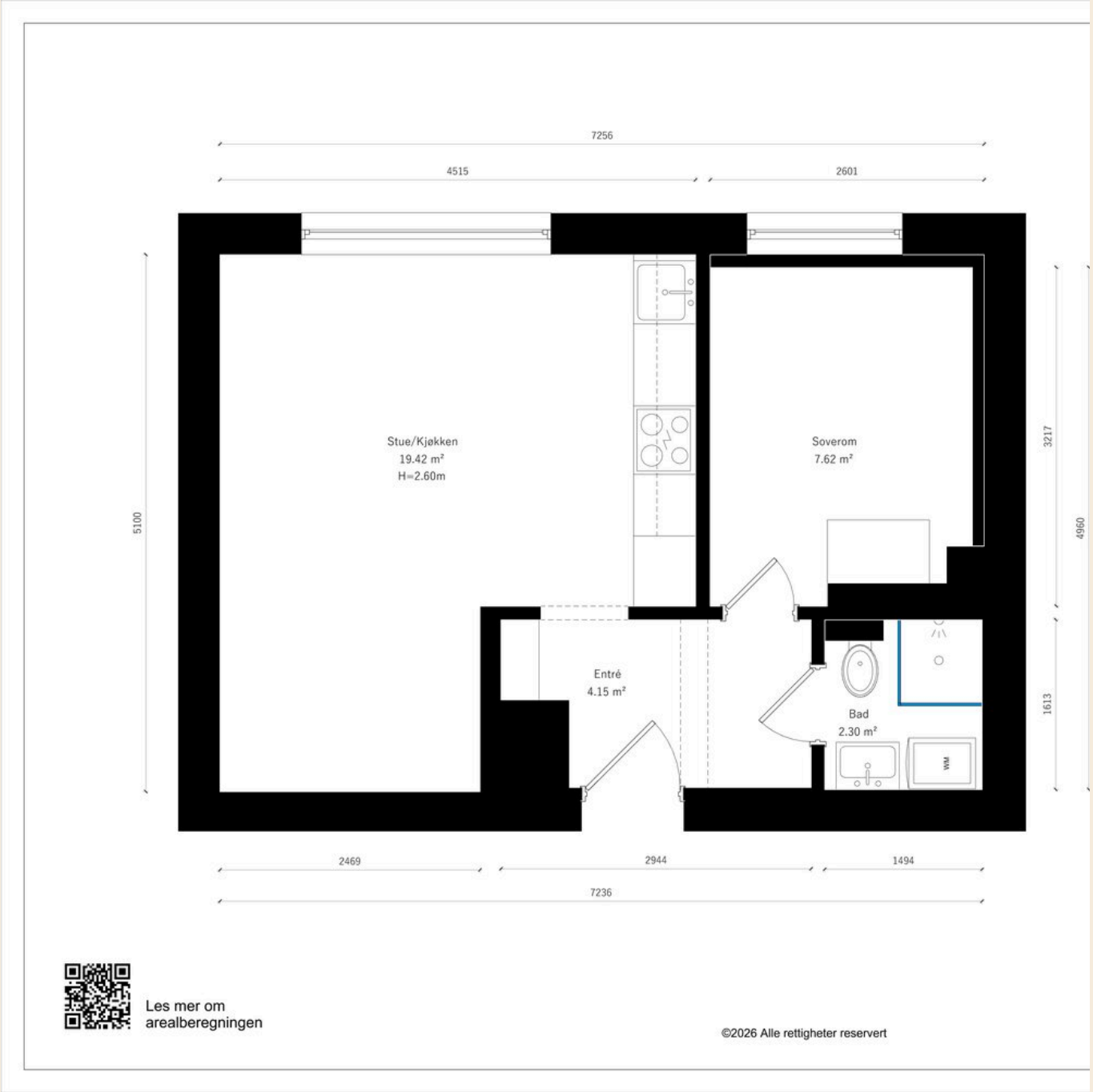
Dette er en lys og veldig fin leilighet med god planløsning og flotte kvaliteter. Boligen ligger i et svært attraktivt og hyggelig boligområde, sentralt på Sagene. Området er preget av en rolig atmosfære med kort avstand til et bredt utvalg av fasiliteter, samt mange rekreasjonsmuligheter.

Leiligheten holder en gjennomgående god standard der alle rom er pusset opp i en skandinavisk og smakfull stil. Her kan du virkelig flytte rett inn!

Oppvarming, varmtvann og internett inkl.
Veldrevet borettslag med hyggelige uteområder
Bad pusset opp i regi av askjelag i 2006/07
5 kvm kjellerbod og 5 kvm loftsbod (gulvareal)
Kort vei til offentlig kommunikasjon med hyppige avganger
Flotte grønne omgivelser med Bjølsenparken, Voldsløkka og Akerselva like ved

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0042/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Sandefjordgata 3A, 0464 OSLO
Gnr 221, bnr 180 i Oslo kommune
Andelsnr 18 i Sandefjordgata 3 Borettslag, org.nr. 951921181

Selger
Ingrid Myklebost

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)
134 701,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 634 701,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 635 791,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 645 291,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1940

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 36 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 41 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Gang, stue/kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 36 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod. I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod på ca. 5 kvm gulvflate (ikke måleverdig pga. lav takhøyde).
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
- Kjellerbod ble ikke oppmålt av undertegnede pga. manglende nøkkel men opplyses å være ca. 4,6m2 (avrundes til 5m2 BRA-e) i forrige prospekt (forbehold om det).
- 3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.
- Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.
- Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva det defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Ikke målbare arealer:

- Loftsbod er ikke måleverdig pga. lav takhøyde men har

et gulvareal på ca. 5,5m2.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i byggets 3. etasje og består av: Gang, stue/kjøkken, soverom og bad. I tillegg disponerer boligen to eksterne boder - En kjellerbod på ca. 5 kvm og en loftsbod på ca. 5 kvm.

- Sykkelstativ utenfor leilighet rett frem når du kommer ut av hoveddøren til oppgangen på leilighet. Det er også mulig å lagre sykkel under trappen i kjelleren (kjellerdøren er første dør rett frem/høyre når man kommer in hoveddøren til oppgangen).
- Borettslaget har vaskekjeller, hvor man kan vaske og tørke klær med trommel eller stativ. Også mulighet for å ta turen ned her med møkkete støvler og vaske dem før man går opp i leiligheten.
- Det er hobbyrom, veldig nyttig om man driver med oppussing eller vil restaurere en gammel stol.
- Det er en hageklubb som man kan ta del i. I følge selger er de veldig flinke, og det er de som er ansvarlige for at det er fint utenfor bygården.
- Det er tenning av julegran i bakgården hvert år før jul.
- Det er skrotsamling to ganger i året (vår og høst).

Standard
GANG
Leiligheten har et praktisk og innbydende inngangsparti med god plass til oppbevaring av ytterjakker og sko. Praktisk med inngang til alle rom. Skoskap og oppheng for ytterjakker. Sikringsskap er plassert til venstre utenfor leilighetsdøren.

STUE OG KJØKKEN
Leiligheten har en utrolig hyggelig og lys stue med god plass til spisebord og sofagruppe. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys, og hyggelig utsikt mot mange, store trær. Pent tregulv og lyse, malte overflater som ble pusset opp i 2023.

Kjøkkeninnredning består av glatte fronter med trykk-funksjon for å åpne/lukke, benkeplaten er kompositt fra Nerostein, stålkum med blandebatteri, integrert koketopp og stekeovn, integrert kjøl/frys og integrert oppvaskmaskin. Kjøkkenet ble flyttet fra nåværende soverom, til stue, i 2023.

Takhøyde er målt til 2.58 meter.

SOVEROM
Det er etablert et praktisk og koselig soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Stort vindu som gir gode luftemuligheter.

BAD
Tidløst bad med fliser på gulv og vegger. Badet består av dusj, toalett, servant og opplegg til vaskemaskin. Vaskemaskinen medfølger.
Alle bad ble pusset opp i ca. 2006-2007 i regi av borettslaget. Soilrør skiftet ut samt lagt fliser på golv og vegger. Arbeidet utført av firmaet Andenæs VVS AS.

Ferdigattest er utstedt.

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i baderommet.
Luftespalte under baderomsdøren
Avløpsrør fra kjøkken til baderom er innkasset langs vegger på soverommet.

OVERFLATER
Gulvflater består av: Tregulv. Fliser på bad.
Veggflater består av: Malt mur. Malte plater. Fliser på bad.
Himlinger består av: Malte plater. Malt betong.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Større vedlikehold og rehabilitering gjort i regi av borettslaget:
2022:
Omtekking av tak, ommuring av piper, overflatebehandling av vinduer og gesimser, rehabilitering av balkonger, maling av fasade på lavblokken mot Mogata. Utført av Front Entreprenør AS. Prosjektleder: OBOS Prosjekt.

2020 – 2021:
Nytt callinganlegg. Oppussing av portrom. Utført av Defigo. Utført av Vaktmester Andersen.

2014:
Skiftet vinduer Utført av Palmgren AS

2013 – 2014:
Modernisering fyrrom Installert frekvensstyrt sirkulasjonspumpe, mikrobobleutskiller og innregulering av radiatoranlegget. Utført av
Tore Orvei AS.

2011:
Rehabilitering av trapperom. Malt alle trapperom og lagt fliser i trappene. Utført av Miljømalern AS.

2006 – 2007:
Totalrehabilitering våtrom. Soilrør skiftet ut samt lagt fliser på golv og vegger. Arbeidet utført av firmaet Andenæs

VVS AS

2004:
Fasadeoppussing Utført av Alfa Malemesterfirma

2000:
Oppussing av trappeoppgang Skiftet dører og malt trappeoppganger

1997:
Varmtvannsrør. Skiftet ut varmtvannsrør og sirkulasjonssløyfe.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? SVAR: 12. september 2023

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elvern. La til en ny kurs for vaskemaskin. Oppdaterte stikkontakter i stue og soverom. Spotter tak.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? SVAR: Ja. Når ble kontrollen utført? Januar 2024

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gøran Nøstvik - nye rør fra tidligere og kjøkken lokasjon til nåværende.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? SVAR: Ja. Beskriv: Jordingsfeil på varmekabler på baderom høsten 2023. Har hatt elektriker på befaring som har bekreftet at det mest sannsynlig er en kabel som har punktert. Det ble inhalert en panelovn samme høst. Baderomstemperatur oppleves behagelig.

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. SVAR: Ja. Beskriv: Møll på loftet.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja. Beskriv: Høsten 2023 ble kjøkkenet flyttet fra opprinnelig plassering til stuen for å etablere et ekstra soverom. I forbindelse med ombyggingen ble det lagt nytt heltre furu gulv, malt, senket tak for montering av innfelte spotter, samt etablert nye stikkontakter i stue/kjøkken og soverom. Det ble også lagt opp en egen elektrisk kurs til oppvaskmaskin. Kjøkken er fra IKEA og benkeplate om er kompositt fra Nerostein. Soverommet har en radiator under vinduet. I forbindelse med flytting av kjøkkenet og etablering av nye rørføringer ble radiatoren bygget inn i innrammingen langs veggen. Det har vært planlagt å bygge en radiatorskjuler med ventilasjon slik at radiatoren kan tas i bruk. Materialene som er kjøpt inn til dette arbeidet kan overtas av kjøper dersom det er ønskelig.

Boligen selges med boligselgerforsikring.
H-nummer: H-0302.

Bygningssakkyndig
Anders Bryhn

Byggemåte
- Boligblokk oppført over 5 etasjer i tillegg til kjeller og loft.
- Hovedkonstruksjoner i murverk og betong. Fasader i rød teglstein.
- Saltakskonstruksjon tekket med betongtakstein e.l.
- Beliggende på tilnærmet flat tomt (svakt skrånende).
- Vinduer fra 2014. Isolérglass i treramme.
- Brann- og lydsertifisert inngangsdør med to låser.

VANNLEDNINGER
- Type rør: Det er både plastrør og kobberrør med plastkappe.
- Fordelerskap: Nei men det er en inspeksjonsluke nederst på veggen på soverommet hvor vannrør og avløpsrør fra kjøkken er synlig. Evt. lekkasjevann fra vannrør innenfor inspeksjonsluken blir ikke ledet til drensspalte i vegg på baderommet eller annen sikker løsning.
- Dokumentasjon for rørarbeider datert 2006 fra Andenæs VVS AS i forbindelse med baderomsarbeider er utstedt.
- Dokumentasjon for rørarbeider i forbindelse med flytting av kjøkken er ukjent.
- Hovedstoppekran for boligen: I felles kjeller, gis automatisk TG2.
- Lekkasjestopper: På kjøkken. Ikke på soverom, dette anbefales og må påregnes montert mht. lekkasjesikkerhet.

AVLØPSRØR
2006 – 2007 Totalrehabilitering våtrom. Soilrør skiftet ut samt lagt fliser på golv og vegger. Arbeidet utført av firmaet Andenæs VVS AS.

VENTILASJON
Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten. Det er lufteluke i yttervegg på soverommet og luftespalter over begge vinduer.
Lufteluke i yttervegg. Luftespalter over vinduer.

EL-ANLEGG
-Automatsikringer av ulik alder i el.skap med forbruksmåler er plassert i fellesgang.
-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
-Hovedsikring: 25 Amp iflg. kursanvisningen
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.
El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt. Det anbefales å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.

Varmtvannstank
Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
- Innvendig > Overflater tregulv: Noen glipper i tregulvet mellom gulvplankene ansees å ha ingen praktisk betydning mht. bruk.

- Innvendig > Innvendige dører: Original baderomsdør med generell elde og slitasje. Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig men vær klar over at baderomsdøren er original med den slitasje det medfører

- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Hovedstoppekran er i felles kjeller, gis automatisk TG2 da den er i et fellesområde. Lekkasjestopper for vannrør innenfor inspeksjonsluke mangler. Tiltak: Det anbefales og må påregnes montering av lekkasjestopper innenfor inspeksjonsluke på soverommet. Ved en evt. vannlekkasje innenfor inspeksjonsluke på soverommet blir det ikke stoppet eller registrert automatisk.

Tekniske installasjoner > Alarm- og signalanlegg: Komfyrvakt mangler.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ingen tiltak ansees som nødvendig.

- Baderom > Overflater vegger og himling: Liten sprekk i innerste veggflis mot hjørneflis idusj. Noen skruehull. Tiltak: Ingen tiltak ansees som nødvendig, sprukket flis har ingen betydning mht. vanntetthet.

- Baderom > Overflater gulv: Det er påvist avvik på varmekilde. Konsekvens/tiltak: Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av rørfagkyndig personell. Det er ikke gitt kostnadsvurdering for utbedring av varmekabler da årsaken ikke er kjent. Ingen tiltak er nødvendig mht. fallforhold. Fall = 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk.
Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ingen tiltak ansees som nødvendig.

- Baderom > Sanitærutstyr og innredning: Krakkelering i servanten. Svelling nederst på venstre skapfront. Det bør påregnes utskifting av servantskapet

- Baderom > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dersom mulig anbefales det montering av elektrisk avtrekksvifte

- Kjøkken (åpen løsning) > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Dette er kun et utdrag av tilstandsrapporten. Se hele tilstandsrapporten vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre
Dette medfølger:
- Kjøkken: komfyr, vaskemaskin og kjøleskap.
- Vaskemaskin på bad.
- Soverom: Kleskap, knagger og taklampe. Tilpassede og lystette plisségardiner.
- Gang: Skoskap, integrertskap, hattehylle og taklampe.
- Stue: Vegghyller.

Dette medfølger ikke:
- Taklampe over spisebord.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorvarme i stue/kjøkken.
- Panelovn på bad.

Borettslaget hadde overgang til fjernvarme i 2023.
Det er radiator på soverom som ikke er i bruk da den er bygget inn i innrammingen, men det er mulighet for å ta denne i bruk ved å bygge en luke etc.
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har oppgitt følgende informasjon angående strømforbruk:
2025 kWh: 1670,70
2025 kr: 1653,83,-. I tillegg kommer nettleie per måned.

Strømkostnader vil alltid variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 920,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet oppvarming, varmtvann, internett fra Telia, ringeklokkesystem fra Defigo, nedbetaling av fellesgjeld, felles bygningsforsikring, diverse drift og vedlikehold m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 059 783,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 239 131,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Internett fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
- Borettslaget består av 81 andelsleiligheter.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Borettslagets revisor er BDO AS.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.
- Styrets e-postadresse er Sandefjordgata-3@styrerommet.no. Denne er tilknyttet OBOSs platform "Styrerommet" og brukes aktivt, i tillegg til VIBBO.
- Borettslaget har nyere ringeklokkesystem fra Defigo.
- Utbedring av isolasjon på takrør i kjeller v/ VVS-gruppen: I 2024 ble det oppdaget skader på isolasjonen som omkranser takrørene i kjellergangene mellom A og C. Grunnet funn og fjerning av asbest i fyrrom i 2023, ble eksponert isolasjon undersøkt for asbest. Asbest ble ikke funnet og skadene utbedret i alle kjellerganger. Samtlige takrør ble derfor inspisert. Gitt tidligere funn og bygårdens alder, er det risiko for at asbest kan ligge under isolasjon ved rørskjøter og -buer. Da det ikke ble funnet skader på isolasjon (utover hva som ble utbedret), ble det - i samråd med VVS-gruppen - besluttet å ikke åpne uskadet isolasjon for videre undersøkelser.

Se årsberetning og protokoll vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.Bank: Obos Boligkreditt AS

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 134 701,-pr. 01.07.2026

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207391697
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,50%
Restsaldo 1 279 015,00
andel av restsaldo: 12 132,27 --> Kapitalkostnader: 107,47
Innfrielsesdato: 30.12.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208015141
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,50%
Restsaldo 6 019 034,00
Andel av restsaldo: 57 114,43 --> Kapitalkostnader: 345,43
Innfrielsesdato: 30.05.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208201956
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,50%
Restsaldo 6 877 984,00
Andel av restsaldo: 65 454,93 --> Kapitalkostnader: 616,34
Innfrielsesdato: 30.08.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 18 943,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 268 245,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 765 500,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Borettslaget arrangerer dugnad to ganger i året, vår og høst. Alle beboere oppfordres til å delta.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Styret skal bli orientert om dyreholdet i forkant. Nærmere bestemmelser i vedtekter/husordensregler.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6606797

Tomt

Beskrivelse av tomt
Eiertomt

Adkomst
Adkomst til felles gårdsrom fra både Mogata og Hortengata. Bygningen ligger langs Sandefjordgata. Adkomst via felles, skjermet gårdsrom. Det er ikke heis i bygningen.

Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling, men det er heller ikke nødvendig da leiligheten ligger i 3. etasje. I tillegg er det ofte borettslag som evt. gjør dette samlet. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Sagene – en av Oslos mest sjarmerende bydeler
Sagene er en av Oslos mest populære og karakteristiske bydeler, kjent for sin unike kombinasjon av historisk sjarm, grønne omgivelser og et levende byliv. Her bor du i et hyggelig nabolag med kort vei til alt du trenger i hverdagen, samtidig som sentrum kun er en kort sykkel- eller trikketur unna.

Området byr på et bredt utvalg av populære kaféer, restauranter og lokale butikker. Langs Sagene og Torshov finner du hyggelige møteplasser som Mysterud Bar, Sagene Lunsjbar, Kaffebrenneriet, Kolonialen og flere spennende spisesteder. Dagligvarehandelen er enkel med blant annet Coop Mega, Rema 1000 og Kiwi i nærområdet.

For den aktive ligger Akerselva kun få minutter unna, med vakre tur- og løpestier som strekker seg gjennom byen. I tillegg har du flotte grøntområder som Myraløkka, Bjølsenparken, Torshovdalen og Voldsløkka – perfekte for både trening, piknik og rolige søndagsturer.

Sagene er også et svært familievennlig område med flere barnehager, skoler og gode fritidstilbud. Området har et rikt kulturtilbud med blant annet Sagene Folkebad, Riksscenen og den populære Sagene sommerfestival.

Kollektivtilbudet er meget godt, med flere buss- og trikkelinjer som gir rask forbindelse til sentrum, Majorstuen, Nydalen og resten av byen. For syklister er

det gode sykkelveier, og sentrum nås på rundt 10–15 minutter.

Sagene er et område mange forelsker seg i – en perfekt kombinasjon av historisk atmosfære, urbane kvaliteter og nærhet til naturen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 15.07.1936. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for våtromsrehabilitering datert 20.04.2007, for installasjon av brannalarmanlegg, datert 20.11.2019, for utskiftning av balkonger datert 08.11.1994 og for utskiftning av vinduer datert 15.07.1987.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Dvs. takstmann og megler er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Boligen selges slik den fremstår på visning. Eventuelle endringer, pålegg og søknader er kjøpers ansvar.

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

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

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

Boligen ligger i et regulert område til byggeområde for boliger. Nærliggende områder er regulert til friområde/park, offentlig trafikkområde (plass), tomt for offentlig bygning (Dronning Louises daghjem), grav- og urnelund, offentlig kjørebane/veigrunn, annet veiareal, og fortau.

Nærliggende områder har også registrert naturmangfold. Eiendommen berøres ikke av gul liste, men nærliggende områder gjør.

Reguleringsbestemmelser S-2255 er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Eiendommen berøres av reguleringsplan KDP-17, saken gjelder torg og møteplasser.
I henhold til kommuneplan ligger boligen i et område avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende. Nærliggende områder er avsatt til bebyggelse og anlegg - fremtidig, grønnstruktur - eksisterende, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone og faresone for elveflom (hensynssone H320_2).

Pågående plansaker nær eiendommen:
- Detaljregulering , Uelands gate fra Stavangergata tilEvald Ryghs gate: Bymiljøetaten ønsker å omregulere arealer i og langs Uelands gate, på strekningen mellom Stavangergata i nord og Evald Ryghs gate i sør. Hovedhensikten med planen er å tilrettelegge for en trygg og attraktiv sykkelrute på strekningen langs Uelands gate. Tilrettelegging for opphøyd sykkelfelt vil sannsynligvis føre til at en stor del av gateparkeringen i Uelands gate må fjernes. Planforslaget vil også føre til at flere trær i midtrabatten må felles. Saksnummer: 202554777.

Spørsmål knyttet til regulering, kontakt Oslo kommune. Megler oppfordrer for øvrig interessenter til å gjøre seg kjent med området, herunder regulering via kommunens hjemmeside og kartportalen;
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/ (Konferer gjerne megler vedrørende bruken av siden).

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

301/221/180:
27.04.1939 - Dokumentnr: 302204 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,009
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Diverse påtegning
Nye vilkår: Årlig festeavgift kr. 65.524,-.Kommunen har 1.pr
pant for skyldig avgift de 3 siste år. Festetiden forlenget m/80 år fra1.9.1989. Fl. best.

27.04.1939 - Dokumentnr: 302204 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

27.04.1939 - Dokumentnr: 302204 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,009
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Diverse påtegning
Nye vilkår: Årlig festeavgift kr. 65.524,-.Kommunen har 1.pr
pant for skyldig avgift de 3 siste år. Festetiden forlenget m/80 år fra1.9.1989. Fl. best.

04.01.1940 - Dokumentnr: 300027 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

04.03.1939 - Dokumentnr: 301238 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:221 Bnr:57

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
- Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.
- Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.
- Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.
- Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.
- Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) –

estimert til kr. 45 000,-
5 privatvisninger + én ekstra visningsrunde kostnadsfritt, og stylingrådgivningen er inkludert. Ellers 3900,- stk visning/overt kr. 3 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til forretningsfører kr. 6 725,-
Foto - Kostpris fra fotograf, pris kan variere noe kr. 5 000,-
Informasjon forretningsfører ca. - Pris varierer, basert på pakke og forretningsfører. Selger betaler kun kostpris kr. 3 125,-

Samlet skal selger betale kr. 124 150,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. juli 2026

Ansvarlig megler
Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

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).

Sandefjordgata 3A

Nabolaget Sagene kirke/Sagene ring - vurdert av 229 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	413 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ...	281 elever, 17 klasser	9 min 0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	276 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	570 elever, 36 klasser	7 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	10 min 0.8 km
Nydalen videregående skole	960 elever	20 min 1.7 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km

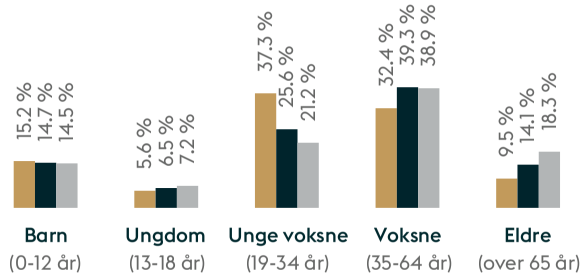
Offentlig transport

Sagene i Uelands gate	Linje 34	2 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate	Linje 11, 12, 18	13 min 1 km
Nydalen	Linje 4, 5	19 min 1.6 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	6 min 2.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

Barnehager

Dronning Louises barnehage (1-...	29 barn	2 min 0.2 km
Voldsløkka barnehage (1-6 år)	42 barn	4 min 0.3 km
Pontoppidans barnehage (0-5 år...	34 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sagene kirke/Sagene ring	3 089	1 756
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bjølsenparken basketbane	5 min
Tåsen Hageby Vel, basketbane/s...	6 min
SATS Sagene	5 min
Myrens Sportssenter	11 min

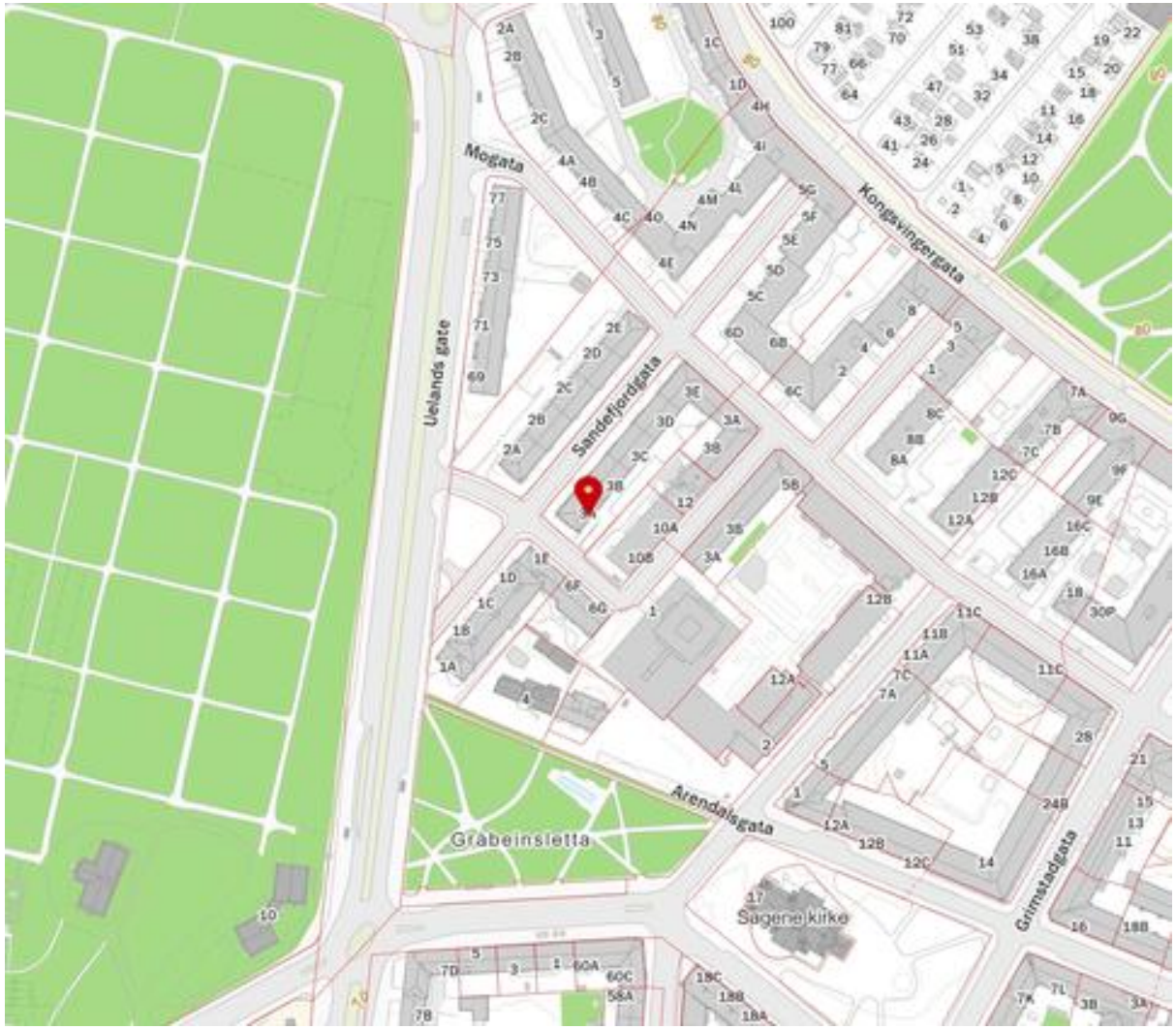
«Fint nabolag for rolige studenter og småbarns familier. Rolig og trygt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

Sandefjordgata 3A, 0464 OSLO

OSLO kommune

gnr. 221, bnr. 180

Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 03.03.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18333-2260 **Eiendomsverdi ref nr:** VJ1177

Foretak: AB Taksering & Eiendom AS **Takstingeniør:** Anders Jørgen Bryhn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

AB Taksering & Eiendom AS

Takstmann/sivilingeniør Anders J. Bryhn.
Org.nr. 987726172
Email: anders.bryhn@online.no
Mobiltlf.: +47 93 43 78 61
Adr.: Huldreveien 19E, 0781 Oslo

Takstmann i kontorfelleskapet Taksthuset. Takstmann siden 2003. Sertifisert bruker av Leica 3D-skanner. www.BO3D.no

"Taksering av eiendom. Tilstandsrapport. Verditaksering. Bolig. Næring. Leica 3D-skanning."



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no
934 37 861

Medlem av NITO TAKSTHUSET

AB TAKSERING & EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i 3.etg. i bygning fra 1940. Beliggende i veletablert og populært boligstrøk på Sagene nær Bjølsen like nedenfor Voldsløkka. Det er kort vei til butikker, kafeer, off.kommunikasjon og diverse andre servicetilbud i området. Flere grøntområder/parker i nærheten. Kort vei til turstier langs Akerselven. Få minutters gange til Torshov området og Ullevål. Gangavstand til bl.a.Grünerløkka, Nydalen, Ullevål, Tåsen, Ila m.m.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den har en arealeffektiv og ombygget planløsning (kjøkken er flyttet til stue og soverom er etablert på opprinnelig kjøkken).
Det er gode dagslysforhold.

Adkomst til felles gårdsrom fra både Mogata og Hortengata. Bygningen ligger langs Sandefjordgata.

Adkomst via felles, skjermet gårdsrom. Det er ikke heis i bygningen.

Fin utsikt til området rundt med bebyggelse, gate og deler av Nordre Gravlund.

Det disponeres 1 loftsbod og 1 kjellerbod.

Økonomiske opplysninger om leiligheten: Info kommer.

Opparbeidet gårdsrom med gressplen, beplantning, sittegruppe og asfalterte internveier på området.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Borettslaget består av 81 andelsleiligheter.

Norges Eiendommer opplyser:
Grunnkrets: Sagene rode 3
Valgkrets: Sagene samfunnshus
Skolekrets: Bjølsen skole

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

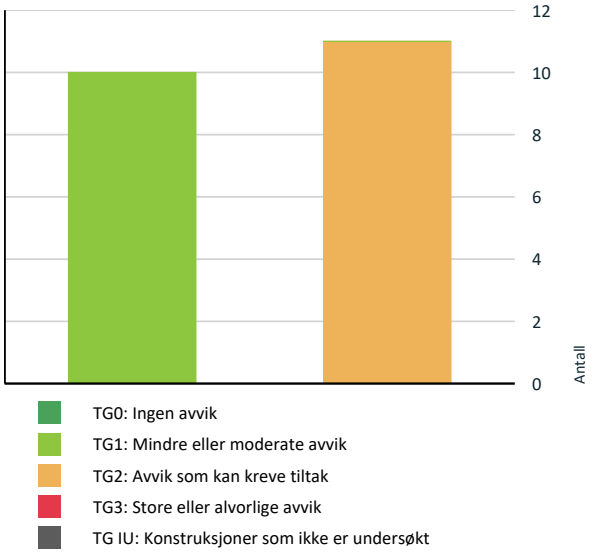
Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

TAKHØYDE
Takhøyde er målt til 2,58m i stue.

For romhøyde i boenheter gjelder følgende:
a) Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.
b) Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m.
c) Fritidsbolig med én boenhet skal ha høyde minimum 2,2 m.
d) Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.
Produksjonsunderlaget må vise at kravet til høyde er oppfylt, målt mellom undergulv og himling. TEK17.

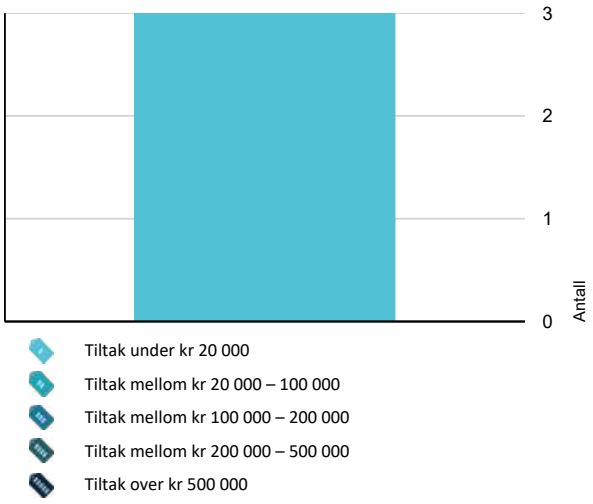
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Alarm- og signalanlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3.etasje, leilighet > Kjøkken (åpen løsning) > Avtrekk	Gå til side

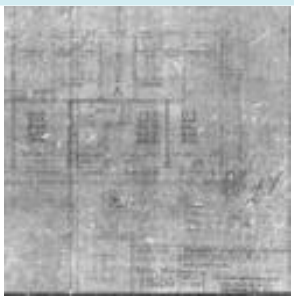
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1940

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard
Bygningstype: Boligblokk
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Næringsgruppe: Bolig
Godkjent dato: -
Igangsatt dato: -
Tatt i bruk dato: 01.01.1940
Kilde: Kartverket

Boligblokk oppført over 5 etasjer i tillegg til kjeller og loft. Hovedkonstruksjoner i murverk og betong. Fasader i rød teglstein. Saltakskonstruksjon tekket med betongtakstein e.l. Beliggende på tilnærmet flat tomt (svakt skrånende).

Vedlikehold
Større vedlikehold og rehabilitering
2022 Omtekking av tak, ommuring av piper, overflatebehandling av vinduer og gesimser, rehabilitering av balkonger, maling av fasade på lavblokken mot Mogata. Utført av Front Entreprenør AS. Prosjektleder: OBOS Prosjekt.
2020 – 2021 Nytt callinganlegg. Oppussing av portrom. Utført av Defigo. Utført av Vaktmester Andersen.
2014 – 2014 Skiftet vinduer Utført av Palmgren AS
2013 – 2014 Modernisering fyrrom Installert frekvensstyrt sirkulasjonspumpe, mikrobobleutskiller og innregulering av radiatoranlegget. Utført av Tore Orvei AS.
2011 – 2011 Rehabilitering av trapperom. Malt alle trapperom og lagt fliser i trappene. Utført av Miljømalern AS.
2006 – 2007 Totalrehabilitering våtrom. Soilrør skiftet ut samt lagt fliser på golv og vegger. Arbeidet utført av firmaet Andenæs VVS AS
2004 – 2004 Fasadeoppussing Utført av Alfa Malemesterfirma
2000 - 2000 Oppussing av trappeoppgang Skiftet dører og malt trappeoppganger
1997 - 1997 Varmtvannsrør. Skiftet ut varmtvannsrør og sirkulasjonssløyfe.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Isolérglass i treramme datert

Årstall: 2014

Tilstandsrapport



Vindustype. Blendingsgardin.



Luftespalte over vinduer.



Vindustype

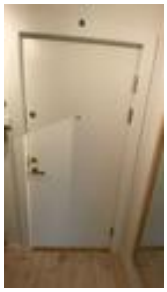


Vindustype

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med to låser.



Inngangsdør



Dørtype



Inngangsdør

TG 1 Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Punktet handler om boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) over felles konstruksjoner ihht. NS3600 er tilgjengelig eller ikke. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører. Felles konstruksjoner er ikke vurdert og gis heller ikke TG med mindre det opplyses spesifikt her.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater består av: Tregulv. Fliser på bad.
Veggflater består av: Malt mur. Malte plater. Fliser på bad.
Himlinger består av: Malte plater. Malt betong.

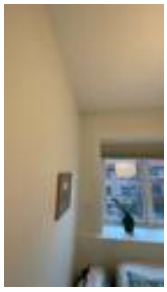
Samtlige overflater er fullt brukbare og avvikene ansees kun å være av kosmetisk betydning, ingen praktisk betydning mht. bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen glipper i tregulvet mellom gulvplankene ansees å ha inge praktisk betydning mht. bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avviket.



Overflater



Tregulv



Overflater



Overflater

TG 1 Etasjeskille

Beskrivelse

Støpt etasjeskille.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG ENTRÉ/GANG

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 6 mm på 2m avstand

Tilstandsrapport

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 13 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Støpte trapper i fellesgang.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Nyere innerdør til soverom og original baderomsdør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Original baderomsdør med generell elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig men vær klar over at baderomsdøren er original med den slitasje det medfører.

Tilstandsrapport



Baderomsdør



Soveromsdør

VÅTROM

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Generell

Beskrivelse

2006 – 2007 Totalrehabilitering våtrom. Soilrør skiftet ut samt lagt fliser på golv og vegger. Arbeidet utført av firmaet Andenæs VVS AS.

Ferdigattest er utstedt.

Dokumentasjon for selve utførelsen av våtromsarbeider er ikke kjent for takstmann. Dette gis TG2 på generelt grunnlag med bakgrunn i NS3600 "Valg av tilstandsgrader" og med den usikkerhet manglende dokumentasjon medfører.

Årstall: 2006



Baderom



Ferdigattest for bad datert 2007.

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Liten sprekk i innerste veggflis mot hjørneflis idusj.
Noen skruehull.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig, sprukket flis har ingen betydning mht. vanntetthet.

Tilstandsrapport



Liten sprekk i hjørneflisen på venstre vegg.



Overflate



Skruehull

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Opprinnelig med varmekabler men disse kortsluttet for en stund siden iflg. eier. Det er montert en elektrisk panelovn med stikkontakt på baderommet.

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:
Fra topp synlig dukmembran mellom dørterskel og feielist til topp slukrist: 41 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall ≥ 1:100 på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.

Det er synlig membranoppkant ved dørterskelen.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt med håndholdt vater på flere tilfeldig valgte steder.
Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk målt med håndholdt vater .
Det er fall på gulvet i rommet i retning sluk for øvrig målt med håndholdt vater på tilfeldig valgte steder.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik på varmekilde.

Varmekabler er kortsluttet.

Fall ≤ 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk.

Konsekvens/tiltak
• Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av rørfagkyndig personell.

Det er ikke gitt kostnadsvurdering for utbedring av varmekabler da årsaken ikke er kjent.

Ingen tiltak er nødvendig mht. fallforhold.

Tilstandsrapport



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.





Fallforhold målt i retning sluk.

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Type sluk: Det er 2 stk. sluk i rommet. Hovedsluk (plastsluk) utenfor dusj med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring. Hjelpesluk i dusj.

Type membran: Synlig dukmembran mellom dørterskel og feielist. Membran på vegger og gulv er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ingen tiltak ansees som nødvendig.

Tilstandsrapport







Hovedsluk



Synlig dukmembran mellom dørterskel og feielist der takstmannens skrutrekker peker.

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert toalett med synlig drensspalte under toalettsisternen. Servantskap med blandebatteri. Dusjhjørne med innfellbare dusjdører og dusjarmatur.
Opplegg til vaskemaskin.
Nye dusjdører i 2013

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Krakkelering i servanten.
Svelling nederst på venstre skapfront.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av servantskapet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Toalett



Opplegg til vaskemaskin.



Krakkelering i servanten.



Svelling nederst på baderomsdøren.

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i baderommet. Luftespalte under baderomsdøren.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Dersom mulig anbefales det montering av elektrisk avtrekksvifte.



Lufteventil



Luftespalte under dørbladet.

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. For å kunne utføre hulltaking skal det gjøres fra utsiden av baderommet som det ikke er tilgang til, helst der det erfaringsmessig forekommer skader.
Metoden var ikke gjennomførbar pga. byggemåten og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Det ble gjort fuktsøk med Protimeter fuktapparat i dusjhjørnet, ingen unormale utslag forutsatt korrekt utførte membranarbeider.

Ingen fuktskjolder utenpå baderomsvegger ble observert.



Det er ikke gjort hulltaking pga. omsluttende murvegger rundt baderommet.



Fuktsøk med Protimeter fuktapparat.



Fuktsøk med Protimeter fuktapparat gjorde utslag langs sokkel men det ansees som ikke skadelig fukt forutsatt korrekt utførte membranarbeider.

KJØKKEN

3.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av glatte fronter med trykk-funksjon for å åpne/lukke, laminat benkeplater, stålkum med blandebatteri, integrert koketopp og stekeovn, integrert kjøl/frys og integrert oppvaskmaskin.

3.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det antas å være kjøkkenventilator med kullfilter da det ikke er mulig å konstatere annen løsning hverken visuelt eller med evt. dokumentasjon.
Det er ingen lufteventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport



Ventilator



Ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Det er både plastrør og kobberrør med plastkappe.

Fordelerskap: Nei men det er en inspeksjonsluke nederst på veggen på soverommet hvor vannrør og avløpsrør fra kjøkken er synlig.
Evt. lekkasjevann fra vannrør innenfor inspeksjonsluken blir ikke ledet til drensspalte i vegg på baderommet eller annen sikker løsning.

Røranv./dok.:
Dokumentasjon for rørarbeider datert 2006 fra Andenæs VVS AS i forbindelse med baderomsarbeider er utstedt.
Dokumentasjon for rørarbeider i forbindelse med flytting av kjøkken er ukjent.

Hovedstoppekran for boligen: I felles kjeller, gis automatisk TG2.

Lekkasjestopper: På kjøkken. Ikke på soverom, dette anbefales og må påregnes montert mht. lekkasjesikkerhet.

Levetidsbetraktninger:
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK10
Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hovedstoppekran er i felles kjeller, gis automatisk TG2 da den er i et fellesområde.
Lekkasjestopper for vannrør innenfor inspeksjonsluke mangler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales og må påregnes montering av lekkasjestopper innenfor inspeksjonsluke på soverommet.
Ved en evt. vannlekkasje innenfor inspeksjonsluke på soverommet blir det ikke stoppet eller registrert automatisk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Røropplegg på kjøkken. Lekkasjestopper.



Dusjhjørne



Inspeksjonsluke på soverommet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Vær klar over at fallforholdet på avløpsrøret innenfor innkassingen langs vegger på soverommet ikke er vurdert da det ikke er synlig. Det er en relativ lang avtand fra kjøkken via soverom til hovedavløp på baderom, avløpsrøret må renses jenvlig for å unngå at matrester/matfett samler seg og tetter avløpsrøret.

2006 – 2007 Totalrehabilitering våtrom. Soilrør skiftet ut samt lagt fliser på golv og vegger. Arbeidet utført av firmaet Andenæs VVS AS.

Levetidsbetraktning
Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3
Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dokumentasjon for utførelse foreligger ikke. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Årstall: 2006



Avløpsrør fra kjøkken til baderom er innkasset langs vegger på soverommet.



Avløpsrør er ført bak innkassing langs vegger på soverommet.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten. Det er lufteluke i yttervegg på soverommet og luftespalter over begge vinduer.



Lufteluke i yttervegg.



Luftespalter over vinduer.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Radiatorvarme i stue/kjøkken. Det gis TG1 som varmekilde.

Se eget punkt Baderom vedr. varmekabler.



Radiatorvarme

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Felles sentralfyring i borettslaget. Tilknyttet fjernvarme. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.
Overgang til fjernvarme i 2023.

Årstall: 2023

Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

TG 2 Alarm- og signalanlegg

Beskrivelse

Dørcalling.
Internett.

Tilstandsrapport

Felles brannvarslingsanlegg.

Lekkasjestopper: Ja, på kjøkken. Anbefales på soverom innenfor inspeksjonsluke, vanskelig å vurdere om det er krav til det pga. manglende opplysninger.
Komfyrvakt: Nei, trolig krav til det men vanskelig å vurdere pga. manglende opplysninger. Det gis et avvik pga. manglende sikkerhet.
Sprinkleranlegg: Nei
Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Kilde: https://www.dsb.no

TEK10
Teknisk forskrift fra 2010 (TEK10). Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Komfyrvakt mangler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montere komfyrvakt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Brannvarsler



Ingen komfyrvakt.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren radiator i stue.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ingen tiltak ansees som nødvendig.

Tilstandsrapport



Radiatortype

Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGSDAGEN:

-Automatsikringer av ulik alder i el.skap med forbruksmåler er plassert i fellesgang.
-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
-Hovedsikring: 25 Amp iflg. kursanvisningen
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det anbefales å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.



El.skap



Kursanvisning

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er gjort følgende vurderinger (med mindre det er uaktuelt) i boligen mht. sikkerhet av:
Radon, balkong, trapper, elektrisk anlegg, brannteknisk, asbest, rømningsvei, forstøtningsmurer, flom- og rasfare.

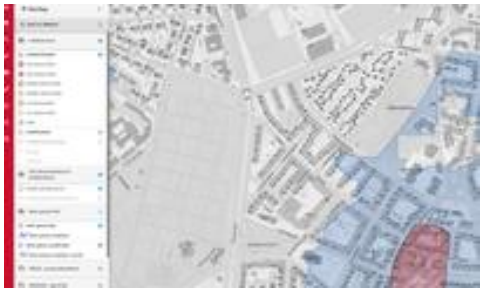
Evt. radonmåling er ikke kjent for takstmann. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

BRANNCELLER
Brann- og eksplosjonsvernloven har som formål å forebygge brann og eksplosjoner og å sikre liv, helse, miljø og materielle verdier. Loven regulerer blant annet krav til brannsikkerhet i bygninger, håndtering av farlige stoffer og beredskapstiltak. Den legger også vekt på samarbeid mellom ulike myndigheter og aktører for å oppnå et helhetlig og effektivt brann- og eksplosjonsvern.
For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført. Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i

Tilstandsrapport

dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

Eiendommen står ikke på kartet over kvikkleire. https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire



Kart over kvikkleireforekomst.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

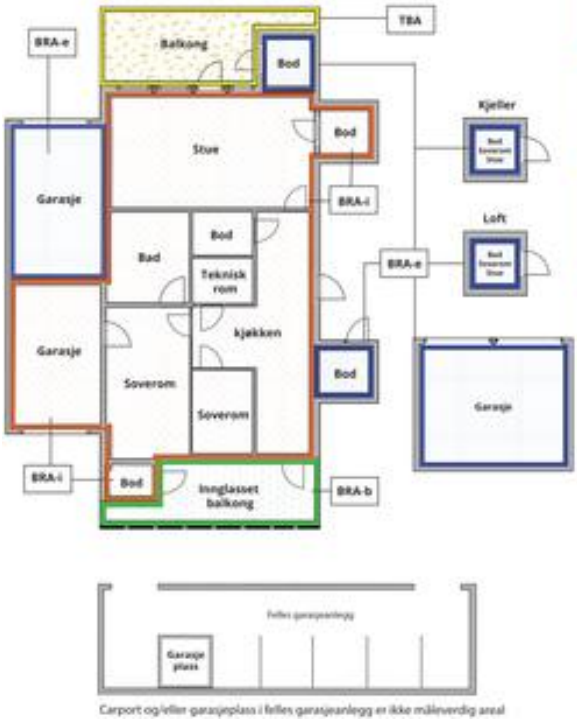
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.etasje, leilighet	36			36	
Loftsbod					
Kjellerbod		5		5	
SUM	**36**	**5**			
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3.etasje, leilighet	Entré/gang, baderom, soverom, kjøkken (åpen løsning), stue		
Loftsbod		Loftsbod	
Kjellerbod		Kjellerbod	

Kommentar

Loftsbod er ikke måleverdig pga. lav takhøyde men har et gulvareal på ca. 5,5m2.
Kjellerbod ble ikke oppmålt av undertegnede pga. manglende nøkkel men opplyses å være ca. 4,6m2 (avrundes til 5m2 BRA-e) i forrige prospekt (forbehold om det).

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva det defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

TAKHØYDE
Takhøyde er målt til 2,58m i stue.

For romhøyde i boenheter gjelder følgende:
a) Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.
b) Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m.
c) Fritidsbolig med én boenhet skal ha høyde minimum 2,2 m.
d) Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.
Produksjonsunderlaget må vise at kravet til høyde er oppfylt, målt mellom undergulv og himling. TEK17.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Takstmann Anders Jørgen Bryhn. Nøkkel utlevert av eier som har gitt opplysninger.	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	221	180		0	2187.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sandefjordgata 3A

Hjemmelshaver
Ingrid Myklebost

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Sandefjordgata 3 Borettslag	951921181		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Ingrid Myklebost

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
18

Kommentar
xxxxxxxxxxxxxxxx Info kommer

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar
Ikke tilgjengelig

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Innkjøring fra offentlig gate. Felles hovedinngang inn fra felles, åpent gårdsrom.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-2255
Vedtatt: 28.07.1977
Formål: Bolig m.tilh. anlegg
S-173GO
Vedtatt: 04.06.1942
Formål: Måle- og avstandslinje, Offentlig kjørebane/veigrunn
S-1314
Vedtatt: 23.06.1966
Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn

Om tomten

Svakt skrånende. Skjermet, dels åpen gårdsplass. Kvartalsbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6606797			

Kommentar
Felles polise for borettslaget

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon fra boligselskapet.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ark.tegninger fra saksinnsyn hos Plan- og Bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	
2	06.03.2026	
3	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

Egne forutsetninger

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600.

MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Forutsetninger

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•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, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

Andre bilder



Plantegning basert på 3D-skanning utført på stedet.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ingrid Myklebost	9578-5993-4-3577277	2026-07-25 20:02:35

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. juli 2026

Oppdragsnummer
29-0042/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandefjordgata 3A, 0464 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Ingrid Myklebost

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. september 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 34665944
Forsikret i: DNB

Utført arbeid

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

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

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elvern. La til en ny kurs for vaskemaskin. Oppdaterte stikkontakter i stue og soverom. Spotter tak.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Januar 2024

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gøran Nøstvik - nye rør fra tidligere og kjøkken lokasjon til nåværende.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Jordingsfeil på varmekabler på baderom høsten 2023. Har hatt elektriker på befaring som har bekreftet at det mest sannsynlig er en kabel som har punktert. Det ble inhalert en panelovn samme høst. Baderomstemperatur oppleves behagelig.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Møll på loftet

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Høsten 2023 ble kjøkkenet flyttet fra opprinnelig plassering til stuen for å etablere et ekstra soverom. I forbindelse med ombyggingen ble det lagt nytt heltre furu gulv, malt, senket tak for montering av innfelte spotter, samt etablert nye stikkontakter i stue/kjøkken og soverom. Det ble også lagt opp en egen elektrisk kurs til oppvaskmaskin. Kjøkken er fra IKEA og benkeplate om er kompositt fra Nerostein. Soverommet har en radiator under vinduet. I forbindelse med flytting av kjøkkenet og etablering av nye rørføringer ble radiatoren bygget inn i innrammingen langs veggen. Det har vært planlagt å bygge en radiatorskjuler med ventilasjon slik at radiatoren kan tas i bruk. Materialene som er kjøpt inn til dette arbeidet kan overtas av kjøper dersom det er ønskelig.

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: 29-0042/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ingrid Myklebost	**2026-07-25**

Identifikasjon

Ingrid Myklebost

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Vilde Nadden
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: v.nadden@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0042/26 . Vår ref.: 5295-1-302 Dato: 17.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sandefjordgata 3 Borettslag
Organisasjonsnr:	951921181
Andelseier:	Myklebost, Ingrid
Medeier:	
Leilighetsnummer:	302
Adresse:	Sandefjordgata 3 A, 0464 OSLO
Andelsnummer:	18
Gnr.	221
Bnr.	180
Borettsinnskudd:	Kr. 2 480,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6606797.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.
Festet tomt. 80 år fra 1989. Festekontrakt innhentes hos Kartverket
Borettslaget har kun felles internett (ikke kabel-tv). Internettkostnadene fordeles flatt på alle andelene.
Kjøpers f/p nr, tlf, e-post adresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Dyrehold er tillatt. Styret skal bli orientert om dyreholdet i forkant. Nærmere bestemmelser i vedtekter/husordensregler.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207391697
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,50%
Restsaldo	1 279 015,00
Innfrielsesdato:	30.12.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208015141
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,50%
Restsaldo	6 019 034,00
Innfrielsesdato:	30.05.2052

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208201956
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,50%
Restsaldo	6 877 984,00
Innfrielsesdato:	30.08.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 920,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	275,00	
Felleskostnader	3 645,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	386,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 892,-
Annen formue:	18 943,-
Gjeld:	145 260,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207391697
Restsaldo:	12 132,27
Kapitalkostnader:	107,47
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208015141
Restsaldo:	57 114,43
Kapitalkostnader:	345,43
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208201956
Restsaldo:	65 454,93
Kapitalkostnader:	616,34
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 134 701,62,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sven-Robby Syversen Dierkes pr. e-post: dierkes@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Espen Advocaat Endre, e-post:sandefjordgata-3@styrerommet.no

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

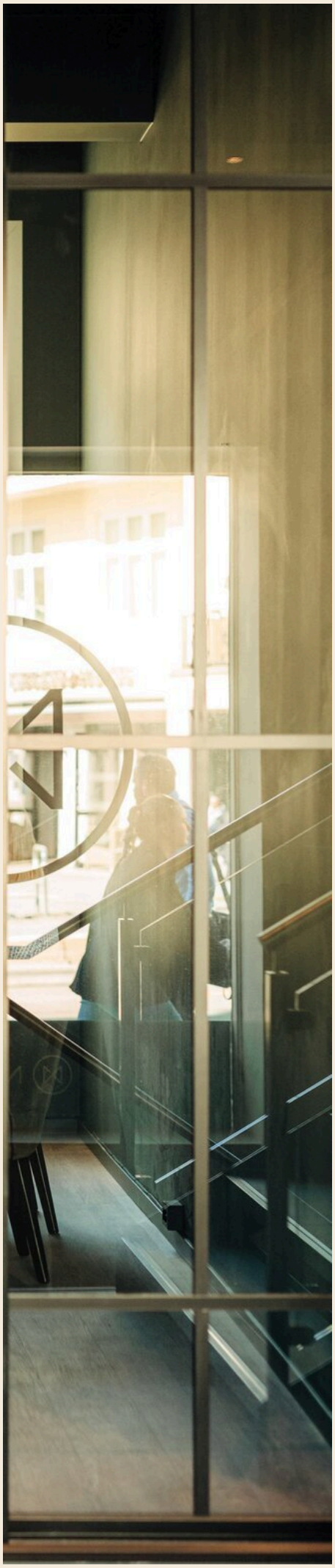
Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Velkommen til

Nordvik Torshov

Våre eiendomsmeglere er for deg som setter krav til hvem du lar representere boligen din i et av Oslos mest ettertraktede boligmarkeder. Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen, Iladalen og Gamle Oslo er nabolag med sterk identitet og kjøpere som vet hva de vil ha. Det krever meglere som ikke bare kjenner prisstatistikken, men som forstår hva som gjør hvert enkelt nabolag unikt og hvordan den kunnskapen omsettes til et godt resultat for deg. Det er den typen megler du møter hos oss. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0042/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sandefjordgata 3A 0464 OSLO
Matrikkel: Gnr 221, bnr 180 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Vilde Nadden

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
v.nadden@nordvikbolig.no
938 55 940