NORDVIK

Sandakerveien 10G

1 soverom | 33 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Sandakerveien 10G

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
69	Vedlegg
167	Kontaktinfo
170	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
173	Forbrukerinformasjon om budgivning
174	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.01.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og sjarmerende 2-roms | Fyring og v.v inkludert | Ingen forkjøpsrett | Sentralt med Akerselva som nærmeste nabo!

Prisantydning	**3 850 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**3 984 942,-**
Fellesgjeld	**133 562,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 366,-**
BRA-i	**33 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1936**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

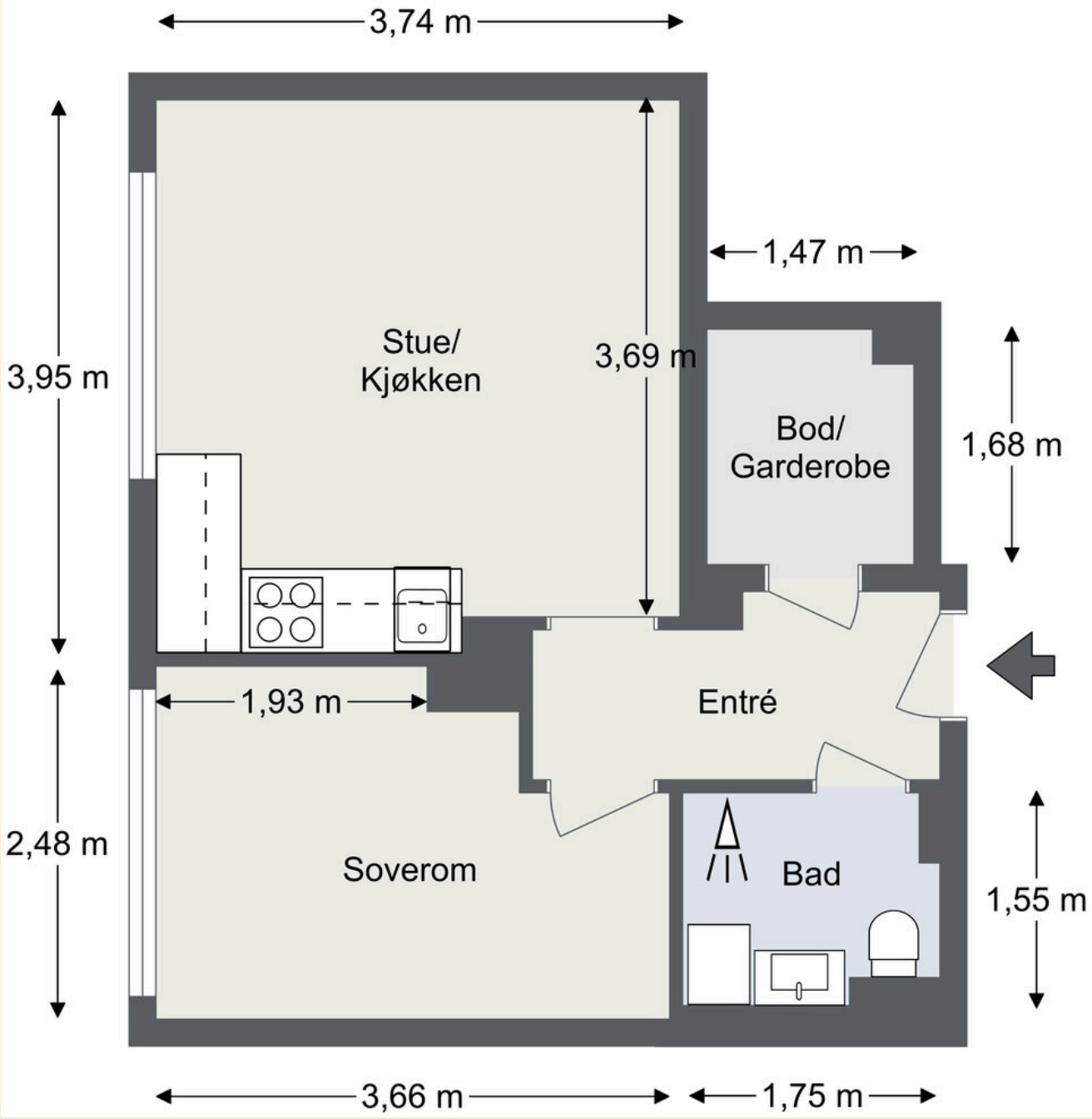
Velkommen til Sandakerveien 10G!

En lys og flott 2-roms andelsleilighet beliggende i høy 1.etasje, vendt inn mot rolig og hyggelig bakgård. Leiligheten har en god planløsning bestående av en åpen stue/kjøkkenløsning, soverom, flislagt bad og en praktisk innvendig bod. Borettslaget kan skilte med et hyggelig og velholdt gårdsrom med koselige sittegrupper. Her bor du i et attraktivt og sentralt område med umiddelbar nærhet til Akerselva og flotte grøntområder, samtidig som du har gangavstand til kollektivtransport og servicetilbud.

Høydepunkt:
-Bad i regi av borettslaget i 2009
-Høy 1.etg
-Leiligheten vender mot gårdsrom
-Ingen forkjøpsrett
-Perfekt førstegangskjøp!
-IN-ordning
-Store vindusflater med godt lysinnslipp
-Fyring og v.v inkl.
-Praktisk innvendig bod
-En kjellerbod + stort skap

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 33 kvm
Total BRA: 35 kvm






Fri
end
s.














CHICAGO

























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0010/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Sandakerveien 10G, 0473 OSLO
Gnr 225, bnr 227 i Oslo kommune
Andelsnr 11 i Møllebakken Borettslag, org.nr. 983816223

Selger
Julie Andrine Bergseth

Kjøpesum og omkostninger
3 850 000,- (Prisantydning)
133 562,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 983 562,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 984 942,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 994 242,- (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
1936

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 33 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 35 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 33 kvm.
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod + et stort skap i kjeller (ikke målbart)
Total BRA: 35 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i en høy 1.etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad, soverom og bod. I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på 2 kvm. Det er også tilgang til et lagringsskap i kjeller.

Standard
Entré
Velkommen inn i denne lyse entréen med god plass til yttertøy og sko. Praktisk innvendig bod gir rikelig med oppbevaringsplass og bidrar til en ryddig hverdag.

Stue
Lys og luftig stue med åpen løsning mot kjøkkenet, som skaper en sosial og moderne romfølelse. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og et åpent utsyn over den koselige bakgården. Dette gir rommet en behagelig atmosfære. Stuen har gode møbleringsmuligheter med plass til både komfortabel sofagruppe og spiseplass.

Kjøkken
Pent kjøkken med laminert kjøkkeninnredning med benkeplate i tre. Innredningen består av kum med ettgreps blandebatteri, kulfiltervifte og integrert ovn og

kjøleskap. Her har du rikelig med arbeidsplass for matlagning, samt godt med oppbevaring.

Soverom
Koselig og lyst soverom med store vindusflater med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Soverommet, samt hele leiligheten er vendt mot bakgård og byr på rolige omgivelser.

Bad
Praktisk flislagt bad med gulvvarme rehabilitert i regi av borettslaget i 2009. Innredningen består av veggmontert wc, dusjplass med inn.utadslående dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Det er downlights i tak med dimmer og naturlig ventilasjon.

Overflater
Overflater på gulv består av: Laminat i alle rom.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde is tue på 2,6 m.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 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
Modernisering 2026 – Oppgradering i sikringsskapet , byttet taklampe i gangen og boden – Boligelektrikeren AS
2026 – Skiftet 4 dører på overskap - egen regi
2025 – Installert waterguard i servantskap på kjøkken – i regi av borettslaget
2025 – Byttet røykvarsler - i regi av borettslaget
2022 – Byttet dusjsett
2020 – Maling av vegger i gang, på soverom og kjøkken/stuen – egen regi.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke i min tid, men det er blitt utført arbeid jeg ikke vet hva var.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasaden er blitt malt, men jeg har ikke firmaets navn. Arbeidet ble utført i 2025. Det er blitt reparert noen skader på takrenner og taknedløp i 2025.

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: I 2026 kom boligelektrikeren as, som byttet ut alle bryterne i sikringsskapet,
installerte nye lamper i stue/kjøkken, gang og bod i leiligheten. I 2025 ble det installert ny røykvarsler av SFTY, i regi av borettslaget.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Kontrollen ble utført 16.januar 2026.

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: Fått ny waterguard installert under vasken på kjøkkenet. Dette ble gjort i regi av borettslaget. Arbeidet ble utført av SFTY as. Det er blitt installert ny vannmåler i borettslaget i 2025.

Feil og mangler
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Noe trekk fra vinduene.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: For noen år siden hadde vi et problem med å få varmt vann i springen, men dette ble rettet opp i.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved tidligere salgsprosesser. Da vil jeg tro at det er blitt gjort arealoppmålinger av boligen.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Det er veldig velholdt og stabilt borettslag.

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

Bygningssakkyndig
Takstmann Murmester Trond Bratvold

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

Grunn og fundamenter generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.

Ytterveggger:

Hovedkonstruksjon av skallmursvegger med utvendig pusset fasade.

Takkonstruksjoner:
Valmet tak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.

Trapper:
Malt trappeoppggang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer
Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.
Konsekvens/tiltak
TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.
Normal tid før utskifting av trevinduer er 20-60 år.
Får å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.

Dører
TG 2 grunnet alder på entreedør. Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.
Konsekvens/tiltak
Ingen umiddelbare kostnader, med det bør påregnes utskiftning på sikt.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er ikke kontrollert hva høydeforskjell i rommene kommer av. Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de ovennevnte rommene.
Konsekvens/tiltak
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige dører
Skade på baderomsdør.
Konsekvens/tiltak
Lokalt vedlikehold må påregnes.

Bad
Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. (ved vask, dusj, badekar, osv) løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Sprekk under silikonfuge i dusjen.
Hull med silikon i fliser etter tidligere innredning.
Konsekvens/tiltak
Tiltak for utbedring av registrert avvik: Dør står for nærme dusjsonen og er vanskelig å gjøre noe med pga. rommets utforming og plassering av installasjonene. Viktig at det benyttes dusjvegger ved dusjing. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning
på gulv og vegger blir minimal. Passe på at vannsøl ikke blir liggende på dørkarm/døren slik at skader kan forekomme.

Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
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
Konsekvens/tiltak
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran

varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og gjenværende levetid.
Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.

Sanitærutstyr og innredningen
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Tg 2 er gitt med tanke på manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak
Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
Det bør kontrolleres nærmere om lekkasjesikringen er ivaretatt på andre måter. Dersom det ikke er avrenning fra sisternene og det blir en lekkasje som ikke blir synliggjort, vil dette vannet bli liggende inne i sisternene. I verste fall vil dette kunne forårsake skader.

Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2.
Ventilasjonen på badet holder ikke arket, som er en test, ergo noe dårlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak
Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i selskapet om det er lov å
montere en elektrisk avtrekksvifte på bad. Uvisst om tiltak lar seg utføre.

Kjøkken
Overflater og innredning
Litt slitt benkeplate.
Konsekvens/tiltak
Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.
Konsekvens/tiltak
Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
Konsekvens: Selv om kullfilteret absorberer lukt, er det mindre effektivt til å fjerne alle typer stekeos-partikler sammenlignet med en ventilator med utblåsing.

Vannledninger
Det ble ikke funnet stoppekraner som stoppet vannet til kjøkkenet.
Konsekvens/tiltak
Stoppekran til kjøkken bør lokaliseres og testes.
Konsekvens: Dersom en lekkasje oppstår vil ikke vannet bli stoppet og det vil kunne føre til følgeskader.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på kjøkken. Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.
Konsekvens/tiltak
Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. For å få endret tilstandsgrad må det etableres ventilasjon på kjøkken iht. forskrifter.

Vannbåren varme
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Radiatorer og røranlegg fra byggeår fremstår med normal funksjon. TG 2 grunnet alder.
Konsekvens/tiltak
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/murvegger.

Helse, miljø og sikkerhet
Røykvarsler er ikke funkjonstestet på befaring. Ett pulverapparat fremvist på befaring. Måling av Radon med lukket CR-39 sporfilm. Høyeste årsmiddelverdi 20 Bq/m³.
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Lovlighet
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de
stemmer ikke med dagens bruk. Dagens planløsning er ombygget i forhold til opprinnelig arkitekt tegning.
Takstmann er ikke kjent med om det finnes godkjente/byggemeldte tegninger for dagens planløsning.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Energi og oppvarming

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

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

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

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

Oppvarming
Leiligheten blir oppvarmet med radiatoranlegg.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 366,- pr. mnd.
Inkluderer: Lån 8398.71.81225 1 799,00
Dugnad 75,00
Felleskostnader 2 374,00
Tv/bredbånd 118,00
Felleskostnadene inkluderer: Fyring og varmtvann, bredbånd, kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 031 936,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 127 743,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

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

Borettslaget

Om borettslaget
Møllebakken borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Borettslaget ligger i Oslo kommune. Borettslagets organisasjonsnummer er 983 816 223. Det er 146 boliger og 1 næringslokale i borettslaget. Forretningsfører var Boligbyggelaget Usbl frem til 1. april, Obos er ny forretningsfører.

Borettslaget eier tre andelsleiligheter og et næringslokale som leies ut. Styret har fullmakt til å selge samtlige fem boligandeler, noe som vil kunne redusere øvrige leiligheters andel fellesgjeld.
Boligselskapet har et hobbyrom hvor beboere kan betale halvårlig for tilgang, kr. 250,-/halvår.

Felles fyring/varmt tappevann, fjernvarme uten måler/avregning (går etter brøk).

Borettslaget har et fellesvaskeri hvor vaskeriet er en abonnementstjeneste på kr. 250,- per. mnd som kan benyttes mandag til søndag mellom kl. 08:00 og 23:00.

Borettslaget har to sykkelboder, en innendørs i inngang T og en utendørs ved inngang L. I tillegg er det mulighet for å parkere sykler i bakgården.

Borettslaget har de siste årene gjennomført flere vedlikeholdsprosjekter. Det er utført service på heisene, felles rør og fjernvarmeanlegget, samt på låser og dører.

Hobbyrommene er rustet opp slik at de kan være til bruk for beboerne.

Det er fortsatt viktig å ha fokus på å sikre en godt vedlikeholdt bygningsmasse og holde kostnadene nede på lang sikt. Styret følger vedlikeholdsplanen som er utarbeidet for borettslaget med de
tiltak som ligger i denne. Det er arrangert og gjennomført dugnader, samt invitert til julegløgg med bålpanne. Borettslaget fikk også en maskot i form av en sosial liten høne i en periode, noe som ble et hyggelig tilskudd i borettslaget.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.
Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 133 562,-pr. 15.01.2026
Avdrag: Kr 0,-

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987175926
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,09%
Restsaldo 7 720 114,00
Innfrielsesdato: 30.03.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Ja

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987181225
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,09%
Restsaldo 24 065 423,00
Innfrielsesdato: 30.06.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene.

Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 67 611,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste et overskudd på kroner 3 803 241,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Borettslaget gjennomfører årlige dugnader vår og høst, og disse varsles i god tid. Idéen med dugnad er at alle tar et tak sammen for en billig oppgradering av bomiljøet.

Alle beboere oppfordres til å stille på minst én dugnad hvert år. Styret vil tilstrebe å tilpasse arbeidsoppgaver til den enkeltes situasjon. Har man ikke anledning til å stille grunnet sykdom eller annet fravær, kan slektning/bekjent stille i beboers sted.

Dyrehold
Husdyr er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. SP5670107

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 553 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et meget populært og sentralt boligområde mellom Nedre Torshov og Øvre Grünerløkka i Oslo. Selv om beliggenheten er svært sentral, bor du også tilbaketrukket med Akerselva og nydelige grøntområder rett utenfor døren.

Like i nærheten finnes en rekke trendy kafeer, spisesteder og kjøpesenter, og området er fylt med mye spennende innenfor kultur, utdanning og uteliv. Ikke minst ligger berømte Vulkan få minutters gange fra

eiendommen - et populært område med blant annet stort matmarked, treningssenter og konsertlokaler. Grøntområdet Torshovdalen ligger også i nærområdet.

For hyggelige søndagsturer kan en spasere i naturskjønne omgivelser langs Akerselva opp forbi Nydalen og Frysja, og videre innover mot Maridalsvannet. Birkelunden og Sofienbergparken ligger også i gangavstand. Sofienbergparken er en av Oslos mest besøkte parker, og har blant annet en lekeplass. Birkelunden har et yrende folkeliv, arrangementer og konserter.

Området har dessuten et godt idretts- og aktivitetstilbud med fotballbaner, basketballbaner, idrettshall, og svømmehall. Av treningstilbud finner du bl.a. Sats, Sagene Squash i Mølleparken og Myrens sportssenter på Torshov, med tilgang til treningssenteret, Oslo Squash og Klatreverket.

For den kunstinteresserte er det kort vei til det nye Munchmuseet, som åpnet høsten 2021. Ellers er det kort vei til Tøyen med Botanisk hage, Veksthusene, Zoologisk museum og Geologisk museum. Ringnes Park Senter ligger en kort spasertur unna, og byr blant annet på butikker, treningssenter og et av Nord Europas mest moderne kinoanlegg.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Joker, Meny, Bunnpris og Rema 1000. I tillegg ligger Mathallen i gangavstand, med særegne spisesteder og spennende nisjebutikker med et bredt utvalg. Fomoto Café er en unik kafé og designbutikk som ligger i enden av leilighetsbygget og er et trivelig sted å stoppe for en kaffe eller kjøpe med en vakker ting til hjemmet.

Grünerløkka er velkjent for sine vintagebutikker innen mote og interiør, samt spisesteder, barer og frisører. Markveien senter og Ringnes Park Senter ligger også i området. Det er ellers gangavstand til handlegater og kjøpesenter i Oslo sentrum.

Området har et godt kollektivtilbud og flere holdeplasser for trikk buss og flybuss i kort gangavstand. Nærmeste holdeplass er Vøyenbrua og Biermanns gate som ligger ca. 280 meter unna. Med bil tar det ca. 8 min til Oslo S, 6 min til Storo Storsenter, 6 min til Majorstuen, og 40 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen kort vei til Universitetet i Oslo (Blindern), BI i Nydalen, OsloMet - storbyuniversitetet, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen, Sykepleierskolen på Lovisenberg og Arkitekthøyskolen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for rehab våtrom datert 09.12.10

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1935. 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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Dagens planløsning er ombygget i forhold til opprinnelig arkitekt tegning. Takstmann er ikke kjent med om det finnes godkjente/byggemeldte tegninger for dagens planløsning.
Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

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

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

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/
Eiendommen er regulert til boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:
Holsts gate 2 - tiltak uten ansvar - oppføring av sykkelbod
Saksnummer

202507617

Marcus Thranes gate 7 - mulig ulovlig utbedring av privat avløpsledning
Saksnummer
202504784

Pågående plansaker:

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/225/227:
27.03.1936 - Dokumentnr: 402422 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

22.07.1937 - Dokumentnr: 404505 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

22.07.1937 - Dokumentnr: 404506 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

22.07.1937 - Dokumentnr: 404507 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

14.06.1950 - Dokumentnr: 408161 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

08.02.2002 - Dokumentnr: 8831 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Rettighetshaver Oslo kommune

24.06.2016 - Dokumentnr: 574666 - Bruksrett
Rettighetshaver: Sameiet Sandakerveien 10 B
Org.nr: 982 202 388
Bruks- og vedlikeholdsavtale for gårdsrom

29.10.1935 - Dokumentnr: 901120 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:225

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 143 275,- 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 28. januar 2026

Ansvarlig megler
Ingvild Skaranger, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90655040

Megler
Sander Ringmann, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95426789

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring,

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

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

Sandakerveien 10G

Nabolaget Ringnes park/Sagene bad - vurdert av 180 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.)	517 elever, 27 klasser	3 min 0.2 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	295 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	10 min 0.9 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	510 elever, 35 klasser	19 min 1.6 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Elvebakken videregående skole	576 elever	21 min 1.8 km

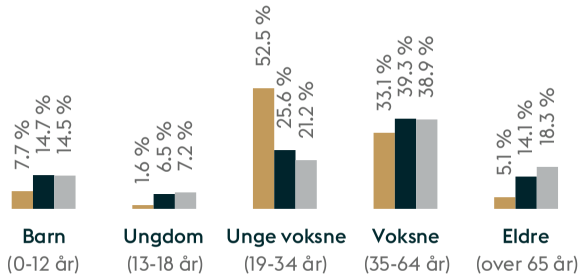
Offentlig transport

Vøyenbrua	Linje 28	1 min 0.1 km
Biermanns gate	Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Carl Berners plass	Linje 5	17 min 1.4 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	5 min 2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.7 km

Barnehager

Sagene barnehage (0-5 år)	15 barn	3 min 0.2 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 å...	65 barn	3 min 0.2 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år...	68 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ringnes park/Sagene bad	1 778	1 183
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Sagene skole	3 min
Hallenhagen	5 min
Sagene Squash Senter	5 min
Myrens Sportssenter	5 min

«Trivelig område avskjermet fra trafikkstøy med Akerselva som nærmeste nabo»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

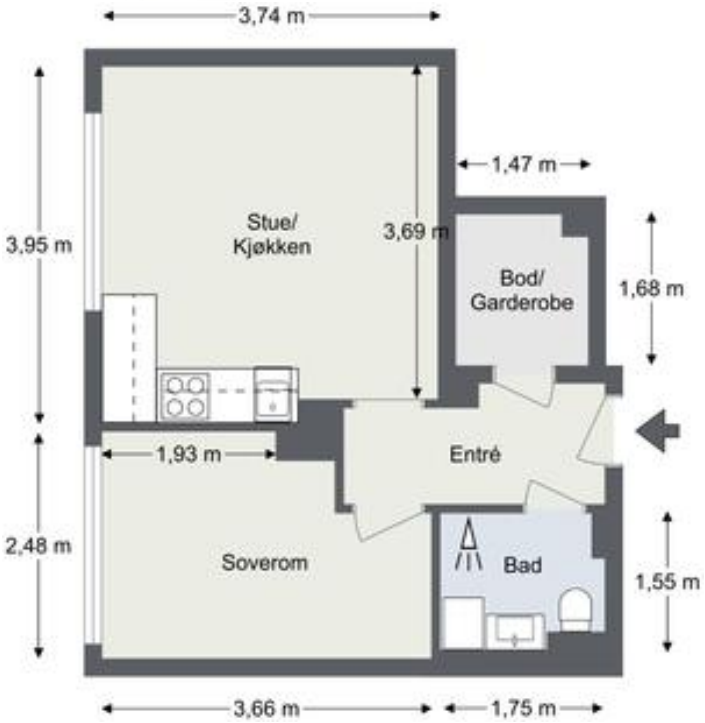
Sandakerveien 10 G, 0473 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 227

Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 21.01.2026 **Rapportdato:** 26.01.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26035 **Referansenummer:** TU1207

Foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Ingvild Skaranger

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.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig



Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andels nr: 11 i borettslaget.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater.

Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.
Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige 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. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

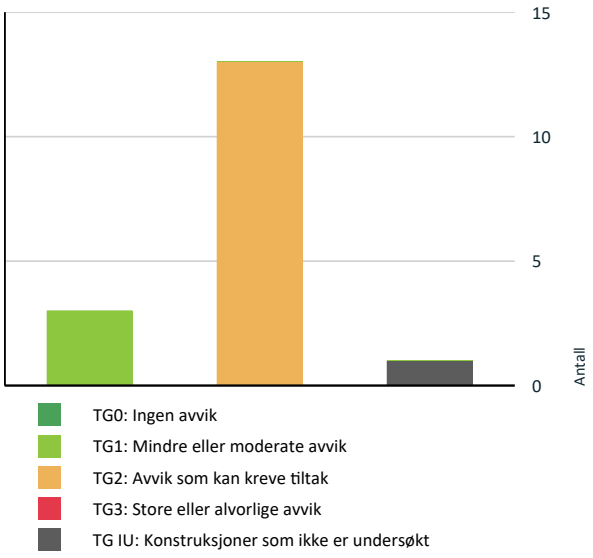
Leilighet i blokk

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Dagens planløsning er ombygget i forhold til opprinnelig arkitekt tegning. Takstmann er ikke kjent med om det finnes godkjente/byggemeldte tegninger for dagens planløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1936

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

Modernisering	2026 – Oppgradering i sikringsskapet , byttet taklampe i gangen og boden – Boligelektrikeren AS 2026 – Skiftet 4 dører på overskap - egen regi 2025 – Installert waterguard i servantskap på kjøkken – i regi av borettslaget 2025 – Byttet røykvarsler - i regi av borettslaget 2022 – Byttet dusjsett 2020 – Maling av vegger i gang, på soverom og kjøkken/stuen – egen regi

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk. Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.

Yttervegger:
Hovedkonstruksjon av skallemursvegger med utvendig pusset fasade.

Takkonstruksjon:
Valmet tak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

TG 2 Vinduer

Trerammer med 3-lags energiglass fra 1984. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.

TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 grunnet alder på entrédør. Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Laminat i alle rom.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,6 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 20 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ikke kontrollert hva høydeforskjell i rommene kommer av.
Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de ovennevnte rommene.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

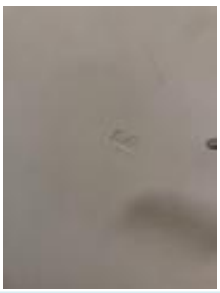
Innvendig har leiligheten finér dører.
Normal funksjon på dørene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skade på baderomsdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokalt vedlikehold må påregnes.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med gulvvarme.

Badet er rehabilitert i regi av selskapet så det antas at styret sitter med full dokumentasjon på utførte baderomsarbeider. Ikke videre undersøkt av takstmannen.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Forutsetninger for ferdigattest er at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjonskravet er ivaretatt.

Årstall: 2009 **Kilde:** Offentlig informasjon

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Downlights med dimmer på bad.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Årstall: 2009 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Sprekk under silikonfuge i dusjen.
Hull med silikon i fliser etter tidligere innredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak for utbedring av registrert avvik: Dør står for nærme dusjsonen og er vanskelig å gjøre noe med pga. rommets utforming og plassering av installasjonene. Viktig at det benyttes dusjvegger ved dusjing. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal. Passe på at vannsøl ikke blir liggende på dørkarm/døren slik at skader kan forekomme.



1 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med gulvvarme.

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom
Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl. Lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Levetid på fliser avhenger av kvaliteten og vedlikeholdet. Høykvalitets fliser kan vare i 20-30 år eller mer, mens billigere varianter kan ha en kortere levetid. Regelmessig rengjøring og riktig bruk av rengjøringsmidler hjelper med å bevare flisene.

Årstall: 2009 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

1 ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk i gulv som hovedsluk. Synlig membran i sluk.
Jordingskabel til slukrist.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av dokumentasjon.

Årstall: 2009 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

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

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og gjenværende levetid.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tg 2 er gitt med tanke på manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør kontrolleres nærmere om lekkasjesikringen er ivaretatt på andre måter.
Dersom det ikke er avrenning fra sisternene og det blir en lekkasje som ikke blir synliggjort, vil dette vannet bli liggende inne i sisternene. I verste fall vil dette kunne forårsake skader.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon på bad. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2.
Ventilasjonen på badet holder ikke arket, som er en test, ergo noe dårlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i selskapet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på bad. Uvisst om tiltak lar seg utføre.



1 ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/ murvegger.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Glatt, laminert kjøkkeninnredning, benkeplate i tre, kum med ettgreps blandebatteri, kullfiltervifte over integrert koketopp/ovn og integrert kjøleskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er montert komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Litt slitt benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.





1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Kullfiltervifte over integrert koketopp. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

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

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

Konsekvens/tiltak

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

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Konsekvens: Selv om kullfilteret absorberer lukt, er det mindre effektivt til å fjerne alle typer stekeos-partikler sammenlignet med en ventilator med utblåsing.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
Vannrør i plast (innerrør).
Stoppekran på kjøkken fungerte ved testing.

Bad:
Forkrommede vannrør på vegger.
Fordelerstokk over himling på bad. To stoppekraner over himling på bad. Disse stopper vannet til bad.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble ikke funnet stoppekraner som stoppet vannet til kjøkkenet.

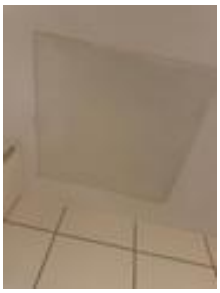
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Stoppekraner til kjøkken bør lokaliseres og testes.
Konsekvens: Dersom en lekkasje oppstår vil ikke vannet bli stoppet og det vil kunne føre til følgeskader.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten ved å åpne vinduer. Det er kanal i ytterveggen på soverom. Denne er malt igjen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på kjøkken.

Iht. forskrifter:
Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon.

Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

For å få endret tilstandsgrad må det etableres ventilasjon på kjøkken iht. forskrifter.

TG 2 Vannbåren varme

Leiligheten blir oppvarmet med radiatoranlegg.
Radiatorer og røranlegg fra byggeår fremstår med normal funksjon.
TG 2 grunnet alder.

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

Radiatorer og røranlegg fra byggeår fremstår med normal funksjon.
TG 2 grunnet alder.

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

Tilstandsrapport

For å lukke avvik må rør og radiatorer byttes.



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.

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.
Bruk av jordede og ikke jordede kontakter.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2026 – Oppgradering i sikringsskapet, byttet taklampe i gangen og boden – Boligelektrikeren AS
   (Gang: Montert lampe levert av kunde. Bod: Montert SG Etne Lampe. Stue/kjøkken: Montert lampe levert av kunde. Sikringsskap: Montert nye Jordfeilautomater 2).

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Alle arbeider i selgers eiertid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. 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

7. 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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. 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?
    Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har fremvist samsvarserklæringer på det elektriske arbeidet i sin eiertid. Da det ikke er framvist samsvarserklæring på alt av det elektriske blir det derfor TG 2. Iht. forskrifter. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

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. Tilstandsgraden 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.







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

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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.

HMS står for helse, miljø og sikkerhet, og er et samlebegrep for alle lover og regler som handler om helse, miljø og sikkerhet.

Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
Ett pulverapparat fremvist på befaring.

Måling av Radon med lukket CR-39 sporfilm. Høyeste årsmiddelverdi 20 Bq/m³.

Tiltaksgrense: 100 Bq/m³
DSA anbefaler at det det iverksettes effektive radonreduserende tiltak i bygninger som har oppholdsrom med årsmiddelverdi som overstiger tiltaksgrensen. I bygninger hvor årsmiddelverdi i oppholdsrom er lavere enn tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av radonnivåer gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes. For mer informasjon om radonreduserende tiltak se www.radontiltak.org.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.





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

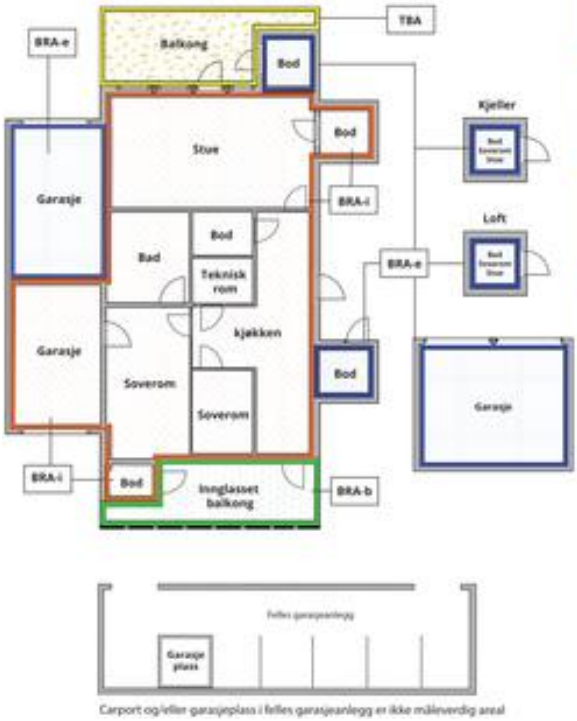
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	33			33	
Kjeller		2		2	
SUM	**33**	**2**			
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, bod/ garderobe, bad, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 1,55 m².
Boden er merket med 11.
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².
Skap i kjeller på 0,45 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Dagens planløsning er ombygget i forhold til opprinnelig arkitekt tegning. Takstmann er ikke kjent med om det finnes godkjente/byggemeldte tegninger for dagens planløsning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se punkt under modernisering.

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	227		0	4653 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sandakerveien 10 G

Hjemmelshaver
Møllebakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MØLLEBAKKEN BORETTSLAG	983816223		Usbl, Tlf: 22 98 38 00.	Bergseth Julie Andrine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
11

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Her bor du sentralt mellom populære Sagene, Torshov, og urbane Grünerløkka. Området er dessuten svært godt dekket av kollektivtransport, slik at man enkelt kommer seg overalt i byen. Det er flotte turmuligheter langs Akerselva, med et mangfold av friområder og badeplasser.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Borettslagsleilighet beliggende i 1. etasje bestående av entré, bod/ garderobe, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller og ett skap i kjeller.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Flislagt bad med gulvvarme. Hvit profilert kjøkkeninnredning med benkeplate i tre.
Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen avvik, ref. selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Kundeskjema fra takstmann		Fra selger på e-post	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

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, brannceller 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.

•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.

Forutsetninger

•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.

•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

Leiligheten ble besiktiget av takstmann med nøkler. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bergseth, Julie Andrine	9578-5999-4-4073653	2026-01-27 20:22:20

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
27. jan. 2026

Oppdragsnummer
29-0010/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandakerveien 10G, 0473 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Julie Andrine Bergseth

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2020

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: SP5670107
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ikke i min tid, men det er blitt utført arbeid jeg ikke vet hva var.

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasaden er blitt malt, men jeg har ikke firmaets navn. Arbeidet ble utført i 2025. Det er blitt reparert noen skader på takrenner og taknedløp i 2025.

---

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: I 2026 kom boligelektrikeren as, som byttet ut alle bryterne i sikringsskapet, installerte nye lamper i stue/kjøkken, gang og bod i leiligheten. I 2025 ble det installert ny røykvarsler av SFTY, i regi av borettslaget.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontrollen ble utført 16.januar 2026.

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: Fått ny waterguard installert under vasken på kjøkkenet. Dette ble gjort i regi av borettslaget. Arbeidet ble utført av SFTY as. Det er blitt installert ny vannmåler i borettslaget i 2025.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Noe trekk fra vinduene.

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?

Ja

Beskriv: For noen år siden hadde vi et problem med å få varmt vann i springen, men dette ble rettet opp i.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved tidligere salgsprosesser. Da vil jeg tro at det er blitt gjort arealoppmålinger av boligen.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er veldig velholdt og stabilt borettslag.

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: 29-0010/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bergseth, Julie Andrine	**2026-01-27**

Identifikasjon

bankID Bergseth, Julie Andrine

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/Viktoria Furulund Swedhs
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: V.swedhs@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0010/26 . Vår ref.: 0593-1-011 Dato: 15.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Møllebakken Borettslag
Organisasjonsnr:	983816223
Andelseier:	Bergseth, Julie Andrine
Medeier:	
Leilighetsnummer:	011
Adresse:	Sandakerveien 10 G, 0473 OSLO
Andelsnummer:	11
Gnr.	225
Bnr.	227
Borettsinnskudd:	Kr. 129 120,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer SP5670107.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.

Kun gateparkering. Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslagene. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor tilleggsfakturert dersom det tilfalles eiendomsskatt på andelen. Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling. (dersom kravet før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar). Borettslaget eier tre andelsleiligheter og et næringslokale som leies ut. Styret har fullmakt til å selge samtlige fem boligandeler, noe som vil kunne redusere øvrige leiligheters andel fellesgjeld. Boligselskapet har et hobbyrom hvor beboere kan betale halvårlig for tilgang, kr. 250,-/halvår. Det gis ingen refusjon ved eierskifte. Bruk av fellesvaskeri faktureres med kr 250 pr. måned til de som er tilknyttet ordningen. Borettslaget har et IN i Handelsbanken (8398.71.75926) hvor det er mulig å innfri mars og september. Første gang i mars 2025. Felles fyring/varmt tappevann, fjernvarme uten måler/avregning (går etter brøk).

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987175926
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,09%
Restsaldo	7 720 114,00

Innfrielsesdato:	30.03.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987181225
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,09%
Restsaldo	24 065 423,00
Innfrielsesdato:	30.06.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 366,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån 8398.71.81225	1 799,00	
Dugnad	75,00	
Felleskostnader	2 374,00	
Tv/bredbånd	118,00	

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.

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 651,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	67 611,-
Gjeld:	149 161,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987175926
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987181225
Restsaldo:	133 562,49
Kapitalkostnader:	5 383,63
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 133 562,49,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

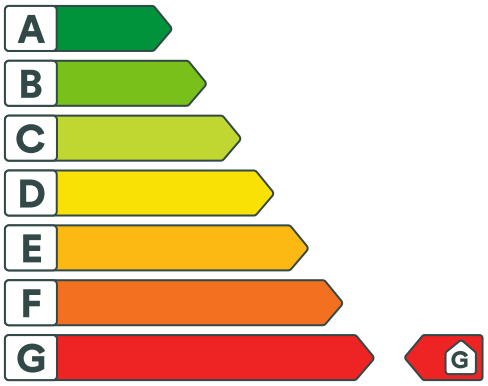
Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	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

enova

Energiattest



Adresse **Sandakerveien 10G, 0473 OSLO**	
Dato for energimerking **18.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-247123**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80556586**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **227**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1936**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **33,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **33,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **338,76 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **338,76 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 606 kWh**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 593
MØLLEBAKKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MØLLEBAKKEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 5. mai kl. 20:00 og lukker 11. mai kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/593

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Annen informasjon
Fysisk møte mandag 5. mai kl. 18 på Sagene Skole deretter digital avstemming i etterkant.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endre bruk av fellesarealene
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i MØLLEBAKKEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder Cathrine Karlsen er møteleder.

Forslag til vedtak

Cathrine Karlsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Emma Campbell og Ingrid Madland velges til å signere protokollen.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 - korrigert.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000. Dette fordeles på styremedlemmene, styreleder har en egen avtale for sitt honorar.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000.

Sak 6

Endre bruk av fellesarealene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår at de små matbodene som er merket med gult rives slik at fellesarealene kan utnyttes bedre og til andre formål. Alle har i dag boder i kjeller og på loft, men det er behov for mer areal til sykkelparkering innendørs.

Vedtaket om endring av bruk og ombygging av fellesarealene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene jfr. borettslagsloven §8-9.

Styrets innstilling

Styret mener at borettslaget har behov for areal i kjelleren til sykkelparkering, og ber generalforsamlingen beslutte om matbodene kan rives og om arealet kan bygges om.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen beslutter å endre bruken av fellesarealene, som innebærer å rive matbodene og etablere sykkelparkering innendørs.

Vedlegg

3. plantegning kjeller langblokka.docx.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Det skal velges en styreleder, et styremedlem og to varamedlemmer.

Cathrine Karlsen er ekstern styreleder og har vært det i en periode på 2 år. Det legges ved en avtale under valg av leder som generalforsamlingen må vedta for en ny periode.

Roller og kandidater

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

- Cathrine Karlsen

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

- Christian Rønning Myklebust

  Jeg er 28 år gammel og sammen med min samboer eier jeg en liten brun dachshund. Vi har bodd i Oslo i 8 år, hvor det siste halvannet året har vært i dette borettslaget. Jeg er en problemløser, relativt aktiv og en ivrig diskgolf'er.

  Jeg er utdannet Dataelektroniker fra Sjøkrigsskolen og Dataingeniør fra OsloMet. Denne kompetansen vil styrke styret i den daglige driften som omhandler svak-strøm (internett, brannalarm-system, automatiske dører, EL-installasjoner) og kontrollere at eksterne aktører leverer etter forventningene.

  Jeg har sittet i styret som varamedlem i 1 år, og om jeg blir valgt inn som styremedlem kan jeg blant annet tilby å ta ansvar for internettet for hele bygget. Det vil si at jeg kan hjelpe til med anbefaling av løsninger basert på hver enkelt leilighet, etter behov.

  Etter å ha hørt noen beboeres ønske om oppstart av månedsbrev igjen, kan jeg ta ansvar for å få det i gang igjen og regelmessig informere beboere som ønsker å få informasjon tilsendt.

  Jeg er handy, nøye og kan fikse div i borettslaget, samt hjelpe Andy med kjeller prosjektene og generelt vedlikehold.

- Emma Campbell

  Jeg heter Emma, er 30 år og har bodd i Møllebakken Borettslag sammen med min samboer siden september. Jeg arbeider som Leder av kostymeavdelingen på Folketeateret. Jeg har masse overskudd og vil at borettslaget vårt skal være så hyggelig og inkluderende som mulig. Jeg ønsker derfor å kunne bidra til å skape gode hverdager og et trivelig bomiljø.

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

- Emma Campbell.

  Emma stiller som Vara dersom hun ikke blir valgt som styremedlem
- Silje Aune

Vedlegg

1. Avtale for ekstern styreleder Møllebakken Brl.pdf

Styrets årsrapport

Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Borettslaget benytter HMS-løsningen som OBOS tilbyr i styrerommet, og systemet tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har hatt styremøte hver måned gjennom perioden. Andelseiere har hatt mulighet til å komme innom på styremøtene for å bestille nøkler eller stille spørsmål til styret. Det ble gjennomført en ekstraordinær generalforsamling i november.

Styret har jobbet med følgende saker i året som gikk:

Brannvarslingsanlegg og oppfølging av tiltak for å øke brannsikkerheten

Tidligere år har det vært en gjennomgang av hele bygget, og en rapport fra Firesafe ble innhentet. Flere anbefalte tiltak for å sikre borettslaget bedre har blitt gjennomført. Styret har jobbet videre med saken etter generalforsamlingen og innhentet vurdering fra en ekstern konsulent i Norconsult.

Styret innhentet flere tilbud på røykvarslingsanlegg som er koblet sammen i hele borettslaget. Basert på pris og digital løsning valgte styret å fremme avtalen med Sfty for en ekstraordinær generalforsamling. Avtalen ble vedtatt, og det nye systemet ble installert i løpet av februar og mars. Det anbefales at alle eiere laster ned appen for å ha oversikt over egen bolig og motta eventuelle feilmeldinger på røyk- og vannlekkasjevarsleren.

Det er ingen pålegg om tiltak i borettslaget, men det er en viktig del av HMS-ansvaret til styret, og et røykvarslingsanlegg er en god og trygg investering for et boligbygg i Oslo sentrum. Det er viktig at alle sørger for å ha et godkjent brannslukningsapparat i sin leilighet og er kjent med rømningsveiene.

Ny forretningsfører og bruk av Vibbo for informasjon om borettslaget

Borettslaget fikk OBOS som ny forretningsfører fra 1. april 2024. Styret oppfordrer alle til å logge seg inn på Vibbo for kommunikasjon med styret, samt for å etablere grupper eller låne ut ting til naboer. Her finnes det også nyttig informasjon om felleskostnader, vedlikehold, innkalling til generalforsamlinger, nyheter fra styret og opplysninger om egen bolig.

Oppgradering av uteområdet med planter langs vegg og fjerning av tagging

Styret har bestilt en hekk langs fasaden i henhold til tilbud og kostnadsrammen som ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling. Dette for å sikre veggene mot tagging og redusere kostnader for å dekke over dette hvert år. Nye utebenker ble kjøpt inn, og kommunen har planlagt å ruste opp lekeplassen og sitt uteområde.

Annet vedlikehold

Borettslaget har de siste årene gjennomført flere vedlikeholdsprosjekter. Det er utført service på heisene, felles rør og fjernvarmeanlegget, samt på låser og dører. Hobbyrommene er rustet opp slik at de kan være til bruk for beboerne.

Det er fortsatt viktig å ha fokus på vedlikehold for å sikre en godt vedlikeholdt bygningsmasse og holde kostnadene nede på lang sikt. Styret følger vedlikeholdsplanen som er utarbeidet for borettslaget med de tiltak som ligger i denne. Det er arrangert og gjennomført dugnader, samt invitert til julegløgg med bålpanne. Borettslaget fikk også en maskot i form av en sosial liten høne i en periode, noe som ble et hyggelig tilskudd i borettslaget.

Økonomi

I hovedsak vises det til regnskap og budsjett i innkallingen til generalforsamling, men styret ønsker også her i årsmeldingen å si noe overordnet om borettslagets økonomi.

Resultatet viser et overskudd på kr 3 803 241,-, hvorav kr 2 977 018 går til å betale avdrag på fellesgjelden. Endringen i disponible midler på kr 929 182,- gir et mer riktig bilde av resultatet for 2024.

Borettslagets økonomi og likviditet er etter styrets vurdering god. Styret jobber løpende med å holde øvrige kostnader nede, eksempelvis ved tilbudsinnhenting og gjennomgang av leverandøravtaler. Bytte av forretningsfører fra 1. april gir en besparelse på ca. kr 80 000,- per år. Renten ble reforhandlet, men har likevel økt betydelig de siste årene. Det er en god rente på Nibor Spareavtale gjennom Obos med ca. 5 % rente for oppsparte midler. Dette gir ekstra renteinntekter til borettslaget.

Prisstigningen er betydelig for enkelte av kostnadene i borettslaget. Styret viser særskilt til økningene i kommunale avgifter som øker med 11,37 % og forsikringspolisen med 7 %.

Borettslaget har en IN-avtale for det minste lånet i Handelsbanken gjennom OBOS som er borettslagets forretningsfører. Det betyr at hvis andelseier ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden, tar man kontakt med OBOS for å få informasjon om kostnaden og tidspunkt for innfrielse.

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**6 257 913**	**5 912 768**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 803 241	3 302 712
Tilbakeføring av avskrivning	15	57 752	62 697
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 977 018	-2 999 648
Overføring til EK - prinsippendring IN		45 207	-20 618
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**929 182**	**345 145**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**7 187 096**	**6 257 913**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 365 389	6 679 495
Kortsiktig gjeld	-178 293	-421 582
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**7 187 096**	**6 257 913**

MØLLEBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 983 816 223, KUNDENR. 593

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		86 154	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	10 038 497	9 882 235	0	10 499 000
Andre inntekter	3	153 538	489 249	0	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 278 189**	**10 371 484**	**0**	**10 519 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-54 465	-55 697	0	-56 400
Styrehonorar	5	-404 600	-393 100	0	-400 000
Avskrivninger	15	-57 752	-62 697	0	0
Revisjonshonorar		0	-11 400	0	-12 000
Forretningsførerhonorar		-182 956	-238 921	0	-168 000
Konsulenthonorar	6	-4 891	-293 879	0	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-395 536	-861 466	0	-2 355 000
Forsikringer		-506 377	-472 959	0	-610 000
Kommunale avgifter	8	-1 136 043	-979 881	0	-1 290 000
Energi/fyring	9	-1 091 273	-1 190 513	0	-1 280 000
TV-anlegg/bredbånd		-206 353	-194 246	0	-221 000
Andre driftskostnader	10	-680 609	-581 764	0	-649 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 720 856**	**-5 336 522**	**0**	**-7 091 400**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**5 557 333**	**5 034 962**	**0**	**3 427 600**
DRIFTSRESULTAT		**5 557 333**	**5 034 962**	**0**	**3 427 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	295 261	202 247	0	100 000
Finanskostnader	12	-2 049 353	-1 934 496	0	-1 833 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 754 093**	**-1 732 250**	**0**	**-1 733 000**
ÅRSRESULTAT		**3 803 241**	**3 302 712**	**0**	**1 694 600**

Overføringer:
Til opptjent egenkapital 3 803 241

MØLLEBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 983 816 223, KUNDENR. 593

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	69 530 935	77 256 595
Tomt		7 725 660	0
Leiligheter/lokaler	14	176 565	0
Andre varige driftsmidler	15	317 020	374 773
SUM ANLEGGSMIDLER		**77 750 180**	**77 631 368**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	21 293
Forskuddsbetalte kostnader		17 612	146 268
Andre kortsiktige fordringer	16	71 595	11 849
Driftskonto OBOS-banken		574 828	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 438	0
Sparekonto OBOS-banken		509 383	0
Sparekonto OBOS-banken II		6 180 532	0
Innestående i andre banker		0	6 500 085
SUM OMLØPSMIDLER		**7 365 389**	**6 679 495**
SUM EIENDELER		**85 115 569**	**84 310 863**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 146 * 100		14 600	14 600
Opptjent egenkapital	17	26 809 864	22 784 855
SUM EGENKAPITAL		**26 824 464**	**22 799 455**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	34 862 812	37 839 829
Borettsinnskudd	19	23 250 000	23 250 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**58 112 812**	**61 089 829**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	23 187
Leverandørgjeld		6 564	169 695
Skyldige offentlige avgifter	20	13 313	10 732
Påløpte renter		10 648	11 175
Påløpte kostnader		147 767	0
Annen kortsiktig gjeld		0	206 793
SUM KORTSIKTIG GJELD		**178 293**	**421 582**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD			**85 115 569**	**84 310 863**
Pantstillelse		21	88 950 000	62 974 701
Garantiansvar			0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Møllebakken Borettslag

Cathrine Karlsen	Silje Aune	Andrew Joseph Sellers
Ingrid Madland	Aida Zulic	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

PRINSIPPENDRING IN-LÅN
Tidligere år ble gjeldsmetoden benyttet. Det innebar at man ved innbetaling bokførte det innbetalte beløpet som langsiktig gjeld til andelseierne. Reduksjonen av gjelden til andelseierne skjedde deretter parallelt med nedbetalingen av fellesgjelden, ved at gjelden til andelseierne ble inntektsført og dermed tilbakeført egenkapitalen i form av forbedret resultat.
Fra 2024 benyttes egenkapitalmetoden. Det innebærer at innbetalingene fra andelseierne inntektsføres, og slik medfører en tilsvarende resultatforbedring. Overføringen til egenkapitalen skjer ved disponeringen av resultatet i årsregnskapet.

INNKREVDE FELLESKOSTNADER	
Felleskostnader	3 550 614
Kapitalkostnader	2 924 517
Kapitalkostnader IN-lån (før ny avtale)	663 605
Felleskostnader innkrevet av tidl FF	2 514 816
TV/internett	147 465
Lokaler	120 528
Leie	117 990
Dugnad	98 775
Felleskostnader	16 222
Ekstra kjellerbod	8 145
Refusjon felleskostnader (dugnad)	-47 700
Kapitalkostnader på IN-lån	82 663
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	3 491
Overført til kapitalkostnader	-86 154
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 114 977**

Note: 2

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Felleskostnader	-35 844
Kapitalkostnader	-29 532
Kapitalkostnader IN-lån (før ny avtale)	-8 437
Felleskostnader (tidl FF)	-1 000
Dugnad	-900
Kapitalkostnader på IN-lån	-767
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 038 497**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER	
Vaskeripenger	17 250
Annen leieinntekt	38 730
Antenneleie Telenor	68 104
IN - nedskriving fellesgjeld (tidl FF)	27 529
Nøkler	1 400
Skilt	525
SUM ANDRE INNTEKTER	**153 538**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER	
Arbeidsgiveravgift	-54 465
SUM PERSONALKOSTNADER	**-54 465**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 404 600.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 216, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 101
Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten	-2 790
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 891**

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-64 310
Drift/vedlikehold VVS	-56 973
Drift/vedlikehold elektro	-6 664
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-123 788
Drift/vedlikehold heisanlegg	-79 639
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 964
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-17 464
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-7 571
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-24 594
Egenandel forsikring	-4 000
Kostnader dugnader	-5 570
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-395 536**

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-513 505
Renovasjonsavgift	-339 144
Kommunale avgifter	-283 394
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 136 043**

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-50 713
Fjernvarme	-1 040 560
SUM ENERGI / FYRING	**-1 091 273**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 134
Container	-32 410
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 529
Verktøy og redskaper	-4 367
Driftsmateriell	-62 130
Lyspærer og sikringer	-10 462
Vaktmestertjenester	-121 308
Renhold ved firmaer	-256 335
Snørydding	-131 410
Andre fremmede tjenester	-8 356
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 216
Andre kontorkostnader	-20 327

Bank- og kortgebyr	-2 672
Velferdskostnader	-2 953
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-680 609**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 584
Renter av sparekonto i OBOS-banken	189 915
Renter bank	97 762
SUM FINANSINNTEKTER	**295 261**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-361 890
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-1 686 335
Renter på leverandørgjeld	-1 128
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 049 353**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	77 256 595
Overført tomt	-7 725 660
SUM BYGNINGER	**69 530 935**

Gnr.225/bnr.227
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
LEILIGHETER

Leilighet i eget eie - nr 107	176 565
SUM LEILIGHETER	**176 565**

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2015	530 911	
Avskrevet tidligere	-312 647	
Avskrevet i år	-35 394	
		182 870
Sykkelbod		
Tilgang 2015	335 375	
Avskrevet tidligere	-178 866	
Avskrevet i år	-22 358	
		134 150
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**317 020**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-57 752**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	3 491
Antenneleie Telenor - avsatt	68 104
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**71 595**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	25 398 052
Leilighet i eget eie overført anleggsmidler	176 565
Egenkapital fra IN tidligere	1 884 872
Egenkapital fra IN 2024	45 207
Reduksjon EK fra IN	-694 832
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**26 809 864**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,39 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2019	-41 592 433	
Nedbetalt tidligere	12 610 252	
Nedbetalt i år	2 387 048	
		-26 595 133
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig, 2018	-14 848 369	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 105 848	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	544 763	
Nedbetalt tidligere, IN	1 884 872	
Nedbetalt i år, IN	45 207	
		-8 267 679
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-34 862 812**

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-23 250 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-23 250 000**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-11 438
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 875
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-13 313**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	23 250 000
Pantelån	34 862 812
Beregnede IN-forpliktelser	1 235 247
TOTALT	**59 348 059**

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

Bygninger	69 530 935
Tomt	7 725 660
TOTALT	**77 256 595**

OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus
Rosenholmveien 25
1414 Trollåsen
Tlf.nr.917 38 645
otterstadsrevisjonskontor@gmail.com
Org.nr. 913 841 123
https://www.otterstadrevisjon.no/

Til generalforsamlingen i Møllebakken Borettslag
UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Møllebakken Borettslag' årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 803 241,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som

vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift- forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Rosenholm, 23.04.2025
OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S



Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

Plantegning per i dag. De gule områdene er «matboder», en liten bod med hylle. Hvis vi river ute disse, kan vi lage forskjellig fellesarealer, uten at folk mister noe av bodarealet som er et minstekrav for hver leilighet. Hver beboer vil fortsatt disponere en middels stor bod i kjeller og en middels stor bod på loftet.



Proposal for ny plantegning. Matboder er fjernet og fellesarealer viser hvor mange kvm vi kan bruke til andre formål



Andre fellesarealer vi disponere i dag er –

- Vaskeri (kjeller G) = 20kvm
- Sykkelbod under terrassen = 34kvm
- Hobbyrom kjeller H = 44kvm
- Hobbyrom kjeller K = 23kvm
- Oppvarmet sykkelbod oppgang T = 44kvm

Styret foreslår to nye arealer (kjeller R og S) med sykkelparkering/parkering av babyvogner. I tillegg kan vi lage sykkelverksted ved siden av smørebod for ski.

Da er det 5 områder igjen, 10 kvm hver – i kjeller mellom L og P som kanskje kan leies ut eller brukes til andre formål.

Avtale ekstern styreleder

Mellom Møllebakken Borettslag org. nr. 983 816 223 og Cathrine Karlsen er det inngått følgende avtale;

1. Oppdragets varighet

Cathrine Karlsen velges som ekstern styreleder for Møllebakken Borettslag for en periode fra ordinær generalforsamling mai 2025 til ordinær generalforsamling i 2027. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 måneder, dog slik at oppsigelse fra borettslagets side forutsetter at det velges ny styreleder på en generalforsamling. Det er ikke nødvendig med oppsigelse fra partene i forbindelse med utløp av valgperioden.

2. Oppdragets art

Styreleder skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamlingen for eiernes beste. Det påfølger et særskilt ansvar for oppfølgning av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet, tilrettelegging og igangsetting av prosjekter, og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

- Styreleder skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger.
- Styreleder har et særskilt ansvar for utarbeidelse av borettslagets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- Styreleder har ansvar for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- Styreleder utarbeider forslag til årsmelding på vegne av styret.
- Styreleder sørger for eventuelle endringer av opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.
- Styreleder skal anvise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- Styreleder har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, følge opp leverandører og borettslagets forretningsfører.
- Styreleder skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- Styreleder skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, telefon, mobiltelefon mv. Det påløper ingen ekstraordinære kostnader.
- Styreleder skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

3. Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

4. Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse et styrehonorar til styreleder **kr 14 000,- pr mnd.** Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned.

Oslo, _____

_____ _____

Møllebakken Borettslag, styremedlem 1 Cathrine Karlsen

_____

Møllebakken Borettslag, styremedlem 2

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 5.05.25 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 11.05.25
Selskapsnummer: 593 **Selskapsnavn:** MØLLEBAKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Cathrine Karlsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Emma Campbell og Ingrid Madland velges til å signere protokollen.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endre bruk av fellesarealene

Generalforsamlingen beslutter å endre bruken av fellesarealene, som innebærer å rive matbodene og etablere sykkelparkering innendørs.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Cathrine Karlsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Christian Rønning Myklebust

☐ Emma Campbell

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Emma Campbell.

☐ Silje Aune

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 593
MØLLEBAKKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MØLLEBAKKEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 19. november kl. 19:00 og lukker 24. november kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/593

Det holdes også et frivillig møte 19. november kl. 18:00 , Sagene Skole, klasserom (se oppslag ved skolen).

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Tilbud på røykvarslingsanlegg fra Sfty AS
5. Beplanting av uteområdet ved Akerselva
6. Gatekunst på veggen ved Fomoto mot Akerselven

Med vennlig hilsen,
Styret i MØLLEBAKKEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder blir valgt som møteleder

Forslag til vedtak

Cathrine Karlsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Silje Aune og Aida Zulic er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Tilbud på røykvarslingsanlegg fra Sfty AS

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har innhentet tilbud og gjennomført befaringer med flere leverandører av brann- og røykvarslingsanlegg.

Det er stor variasjon i kostnad og omfang ved installasjon av de ulike anleggene. Tilbudet for et trådløst røykvarslingsanlegg er cirka 1,4 millioner kroner rimeligere enn et brannvarslingsanlegg med flere sentraler, som kombinerer trådløse og kablede røyk- og brannvarslere.

Denne løsningen er allerede i bruk i flere større og eldre borettslag i Oslo, og har fått gode referanser. Systemet vil erstatte dagens ordning hvor hver enkelt beboer er ansvarlig for røykvarsling i egen bolig.

På møtet vil leverandøren presentere løsningen og svare på spørsmål fra andelseierne. Styret mener at denne løsningen i større grad vil ivareta brannsikkerheten i Møllebakken Borettslag, samt HMS-ansvaret styret har.

Tilbudet med kostnadsoversikt er vedlagt som et eget dokument til saken. Kostnaden dekkes av oppsparte midler og medfører ingen endring i felleskostnader eller økning i fellesgjeld.

Styrets innstilling
Styret i Møllebakken Borettslag anbefaler at generalforsamlingen vedtar tilbudet fra Sfty AS om installasjon av røykvarslere og vannsikring i hver leilighet og fellesarealer.

Styret mener at denne løsningen vil bidra til økt sikkerhet og trygghet for alle beboere.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen i Møllebakken Borettslag vedtar å akseptere tilbudet fra Sfty om installasjon av røykvarslere og vannsikring i hver leilighet og fellesarealer. Styret gis fullmakt til å inngå avtale med Sfty og gjennomføre installasjonen i henhold til tilbudet.

Vedlegg
1. Tilbud - Møllebakken borettslag (2).pdf
2. Spørsmål og svar - Brann (1).pdf

Sak 5

Beplanting av uteområdet ved Akerselva

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har i flere år vært plaget av omfattende tagging på veggene mot Akerselva. Dette har medført store kostnader for gjentatt overmaling, da den nymalte veggen raskt blir utsatt for ny tagging. Styret har derfor innhentet tilbud og priser på ulike planter langs hele fasaden fra flere gartnerfirmaer i Oslo.

Det er anbefalt ulike løsninger, og styret ønsker fullmakt fra generalforsamlingen til å bruke en ramme på inntil 350 000 kroner for å bestille arbeidet basert på den best egnede plante og det firmaet som vurderes best ut

fra pris, kunnskap og leveranse. Planen inkluderer også å plante noen trær ved bordene for å skape en hyggelig uteplass for beboerne i Møllebakken Borettslag.

Ved å gjennomføre dette tiltaket vil fasadene bli penere uten tagging, kostnadene for malearbeid vil bortfalle, og borettslaget vil oppnå betydelige besparelser i årene fremover.

Styrets innstilling

Styret ønsker å få en fullmakt fra generalforsamlingen til å bruke inntil kr 350 000,- av oppsparte midler på beplantning og uteområdet, for å sikre det mot tagging og etablere et mer trivelig og pent uteområde mot elven.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt av generalforsamlingen til å bruke inntil kr 350 000,- av oppsparte midler på prosjektet.

Sak 6

Gatekunst på veggen ved Fomoto mot Akerselven

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret er i dialog med en gatekunstner som har laget kunstverk på flere andre vegger på ulike bygg. Forslaget er å få laget et kunstverk på veggen på baksiden ved Fomoto og frem til den store busken fordi det ikke er så enkelt å få plantet noe der.

Kostnadsrammen er maksimalt kr 100 000,-, og det avhenger av at vi får et kunstverk på fasaden godkjent av byantikvaren og plan- og bygningsetaten. Det kan søkes støtte fra KORO (kunst i offentlige rom).

Dette krever et vedtak med 2/3 flertall for en fasadeendring av borettslaget.

Styrets innstilling

Styret mener dette kunne vært et fint bidrag til fasaden, og vil forhindre tagging på veggen. Styret foreslår at generalforsamlingen vedtar en kostnadsramme på inntil kr 100 000,- for å bestille kunsteverket.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å søke om å ha et kunstverk på veggen, og blir enige med kunstneren om pris og motiv innenfor rammen.

TILBUD

19. august 2024

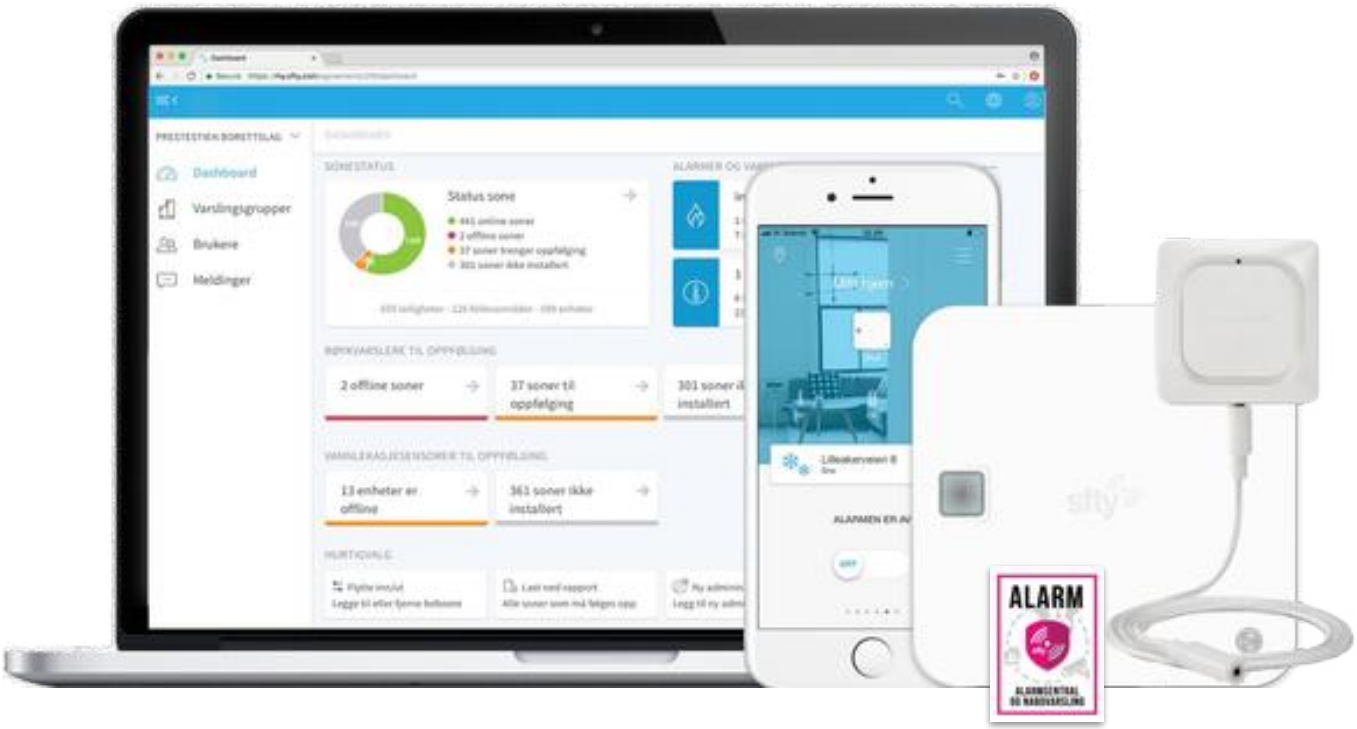
Felles varsling og trygghetspakke for Møllebakken borettslag



TRYGGHETSPAKKE for både Styret og Beboere

ALLE BEBOERE	- Får trygghet om at naboen har fungerende røykvarsling
STYRET	- Vil kunne se at røykvarslere i alle boenheter fungerer.
DOKUMENTERER	- Alle hendelser dokumenteres av forsikrings og HMS hensyn
ALARMSENTRAL	- Veileder og passer på hver beboer direkte, for å unngå uønskede fellesalarmer
FORSINKELSE	- En justerbar alarmforsinkelse mellom naboer minsker antall fellesalarmer.

Sfty AS, Tel: 40 00 73 89, Org.nr: 999 080 197



Forventninger og krav til felles varsling

Styret:

- Styrets personlige ansvar er å sikre at beboere og fellesområder har fungerende røykvarsling
- Enklere brannvarslingsanlegg som går av for lett og i alle leiligheter samtidig blir fort en plage
- Som en del av styrets HMS ansvaret må alle hendelser (alarmer) løpende dokumenteres
- Uønskede fellesalarmer må unngås, derfor må det være en justerbar alarmforsinkelse mellom naboer, så hver beboer får tid til å lufte ut og fjerne røyk ved mindre uhell på kjøkkenet eller lignende
- En Alarmsentral er også tilknyttet for å både unngå uønskede fellesalarmer og veilede/berolige hver beboer
- Alarmsentralen må ha direkte kontakt med brannvesenet (110)
- Boligmassen må deles opp i alarmsoner per bygning, så fellesalarmer bare eskalerer i denne sonen.
- HMS ansvarlig i styret og vedlikeholdsansvarlig må kunne se en oversiktlig driftsrapport
- Alle boenheter må ha minst én godkjent røykvarsler per 60kvm og per etasje.

Beboere:

- Da borettslaget har en sammensatt beboergruppe som fordrer en enkel løsning som passer på beboere og at alle har fungerende røykvarsling.
- Ønsker et trygt bomiljø og må vite at alle naboer har røykvarslere tilknyttet felles varsling
- Må vite at egne røykvarslere fungerer og varsler ved brann.
- Forventer en stabil felles alarmløsning der bare bekreftede alarmer eskalerer til resten av bygningen
- Ved brann trenger beboere god informasjon, så de vet hva som foregår og hvordan de skal forholde seg.

"Hver femte person er bekymret for at naboene ikke har brannsikret sin bolig" (Kilde: Norstat)

TILBUD leiligheter og fellesområder

Prisalternativet under inkluderer:

Antall bygninger	3 stk.	Antall leiligheter med 2 Multivarslere	146 stk.
Totalt antall oppganger	10 stk.	Antall leiligheter med 1 Multivarsler	0 stk.
Totalt antall boenheter	146 stk.	Antall multivarslere i leiligheter	292 stk.
Antall fellesområder	26 stk.	Antall multivarslere i fellesområder	131 stk.
Antall GSM rutere	10 stk.	Antall aksesspunkter (WiFi forsterkere)	25 stk.
Kontraktslengde	60 måneder	Antall vannlekkasjevarslere i leiligheter	0 stk.

Standard avtale	Antall	Kostnad
Sfty Sense Multivarsler	423	528,750
Nettutstyr (Ruter+Aksesspunkt)	Inkludert	230,083
Installasjon Sfty enheter	Inkludert	185,063
Installasjon nettverksutstyr og infrastruktur	Inkludert	249,292
Prosjektledelse, Opplæring og ferdigstillelse	Inkludert	27,410
Oppstartskostnader (inkl. mva)		1,220,598
- rabatt		151,767
Sum oppstartskostnader (inkl. mva)		1,068,831
Abonnement for borettslaget/sameiet per måned (inkl. mva)		25,236
- rabatt		11,356
Sum abonnement for borettslaget/sameiet per måned (inkl. mva)		13,880

Vi kan også tilby finansiering; Felles Trygghet som en tjeneste
Her betaler dere kun en fast månedssum som inkluderer alle komponenter, installasjon, opplæring, support og drift av løsningen. Kostnader relatert til bytte av batterier kommer eventuelt i tillegg.

Sum "Trygghet som en tjeneste" for borettslaget/sameiet per måned (inkl. mva)	33,912

Inkludert:

- Felles brannvarsling i alle boenheter og fellesområder (trappeganger, vaskeri, loft med boder, kjellere med boder, styrerom, hobbyrom, heisrom, fyrrom, sykkelrom og næringslokale)
- Tilkoblet døgnbemannet Alarmstasjon
- Administrasjonsportal for styreleder/HMS ansvarlig med enkel oversikt over hva som virker/ikke virker
- Gratis tilleggstjenester for å motivere beboerne til å skifte batterier i egen røykvarsler *(se neste side)*
- Inkludert Meldingstjeneste for at styret enklere skal kunne kommunisere til beboere (SMS, Push, Epost)

Annet:

- Priser gjelder for første runde med installasjon, og det må da være tilgang til samtlige leiligheter.
- Det må være tilgjengelig 230v i nærheten av der ruterskap skal stå. Denne 230v tilkoblingen kommer i tillegg.
- Vi forutsetter at alle leiligheter har trådløst WiFi
- Prisen som er markert med grønt er finansieringsløsning hvor alt er inkludert
- Tilbudet er gyldig ut september 2024.

Besparelser:

- Årlig kontroll av batterier blir unødvendig, siden løsningen fra Sfty motiverer og instruerer alle beboere til selv å sørge for at enheten fungerer og har batterier.
- Muligheter for bedre kollektiv forsikring for sameiet
- Mulighet for også å koble på felles vannlekkasje varsling i hver boenhet.

"Brannvern må sees på som en investering, ikke en kostnad" (Sitat: Rolf Nordberg, Nordvern)

En løsning for STYRET



- En fremtidsrettet løsning, som holder kontroll på mer enn brannvarsling
- Styret får en egen **kontrollportal** for brannsikkerhet og vannlekkasje
- **HMS: Status** og dokumentasjon på brannsikkerheten og vannlekkasje
- **Meldingsplattform** for viktig informasjon til beboere
- Enklere drift:
    - Løsningen motiverer beboerne til selv å gjøre batteribytte og vedlikehold.
    - Oversikt på boenheter som ikke har byttet batteri og når røykvarslere trenger tilsyn eller vedlikehold.



<u>Overvåket av FG godkjent alarmstasjon</u>
Alarmstasjonen kommuniserer direkte med beboere.
Varsler og informerer brannvesenet om nødvendig.
Alarmstasjonen har systemoversikt og ser røyknivåer per detektor.
Direkte kommunikasjon øker sikkerheten, øker beboernes tiltro til brannvarslingen og minsker antall uønskede alarmer.



...Og en løsning for BEBOERE





- Alle leiligheter får installert en eller flere Multivarsler
- Trygghet om at alle naboers røykvarsler fungerer
- Færre uønskede/falske alarmer
- Brann: TilleggsInformasjon og Branninstruks på SMS
- Vann: Blir varslet ved lekkasje i egen leilighet, samt lekkasje i naboers leiligheter.
- Innbrudd: Multivarsleren inkluderer en bevegelsesdetektor til individuelt bruk per boenhet.



Egen "Beboer App" (Valgfritt for de med smart telefon)
- Slå Innbruddsalarm PÅ/AV i app
- Se batterinivå og status for din røykvarsler
- Følg med på temperatur og fuktighet i hjemmet ditt
- Motta meldinger når det er for kaldt på barnerommet
- Trygghetsnettverk: Inviter familie og venner
- Personlig Sikkerhet (Inkluderer *Følg Meg* og *Hjelp Meg* tjeneste)



"Erfaring viser at 30-40% av sameiets røykvarslere <u>ikke</u> virker/godkjent" (Kilde: Sfty)

Hvordan virker det trådløse?

- Alle enheter snakker sammen, på tvers av leiligheter og fellesområder.
- Rapporterer sin status og mottar oppgraderinger via WiFi.
- Sikkerhet i alle ledd. Selv om WiFi skulle være nede og strømmen være borte vil allikevel våre enheter varsle kollektivt med sirener.

- Enkel montering, der det meste av installasjonen er trådløs

- Systemet vet hvor alle røykvarslere er montert og alle enheter får et unikt navn når den monteres, så de vet i hvilken leilighet den står og hos hvem.

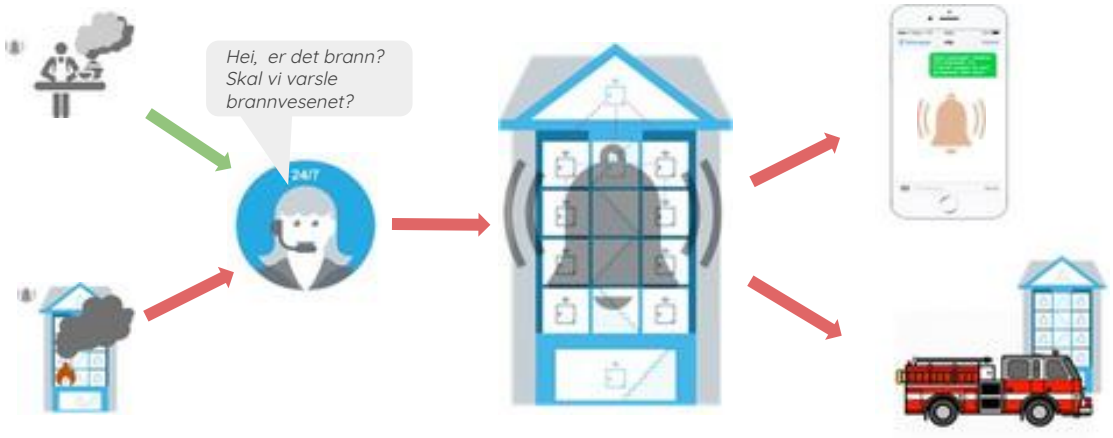
- Automatisk selvtesting av enheter og system hele døgnet, og feilmeldinger listes opp i styrets kontrollportal.

- Bedre varsling: Sirene, Alarmtone på mobilen, SMS og push varsling

- Om boligselskapet har fellesområder settes det opp et eget WiFi basert på 4G i disse områdene. Dette nettverket vil da fungere som reserveløsning om WiFi i leiligheter går ned. Dette gir økt sikkerhet.



Bedre kommunikasjon ved alle hendelser



Verifisere → Bekrefte → Varsle → Kommunisere

Hvorfor velge oss?

Sfty er ledende på heldekkende trådløs brann- og vannlekkasjevarsling for boligselskap, kjent for god og rask service med kunden i fokus.
Basert på anbefalinger, redegjørelser og direktiver selger vi våre løsninger til borettslag og sameier som følger byggeforskrifter frem til 2010 da TEK10 krav ble iverksatt, dvs de aller fleste borettslag.

Trådløs fremtid
Da vi skulle utvikle vår løsning, tok vi for oss fordeler og ulemper for styrene og beboerne med de forskjellige systemene for felles varsling som var på markedet. Vi så da at trådløs teknologi var mer fremtidsrettet og enklere å montere dvs store besparelser for boligselskapet og derav får flere borettslag og sameier kunne få muligheten til å sikre sine beboere og bygninger uten store inngrep. Ved å gjøre hver røykvarsler litt «smart» kunne vi også gi beboere noen gratis tilleggstjenester (bevegelsessensor, samt temperatur og fuktighetsvarsel).

Litt teknisk
Siden vi har basert vår teknologi på trådløs kommunikasjon har vi 2 radioer per røykvarsler (WiFi radio og en intern maskenett/mesh radio) er vi sikre på at enheter plassert i en bygning både snakker med de andre i bygget og til vår skytjeneste. Om noe er feil rapporteres dette til admin (styreleder) og relevante beboere. Alle hendelser dokumenteres automatisk mht krav til HMS så styret kan stå for sitt pålagte ansvar. Alle enheter oppgraderes «over the air» som.

Fakta og Referanser mht regelverk
Norconsult v/ Fredrik Randmæl: «V*urdering av regelverk i eksisterende bygninger og sfty*» på oppdrag fra Sfty AS, Datert 2018-10-05 | Side 9 av 14 (Denne rapporten er tilgjengelig ved forespørsel til oss.)
Konklusjon og hva sfty gir utover kravene:
«*For alle boligbygninger oppført før TEK10 trådte i kraft er det FOB som stiller de strengeste kravene til brannvarsling, og det er derfor FOB med veileder som er styrende for hvilke krav som gjelder til brannvarsling/røykvarslere for disse bygningene.*
Sfty møter alle kravene FOB stiller til røykvarsling i boliger ettersom den både er NS-EN 14604 godkjent og CE merket, gitt at det er prosjektert og utført riktig. Det vil si at det kan benyttes for alle boliger prosjektert før TEK10 trådte i kraft.»

Sfty utløser normalt ingen søknadsplikt.
Plan og Bygg i Oslo, v/ Karin Remark Engebretsen – enhetsleder, datert Desember 2020:
«*Vi har sett nærmere på spørsmålet om søknadsplikt hva gjelder trådløse seriekoblede røykvarslere. Plan- og bygningsetaten har konkludert med at montering av trådløse seriekoblede røykvarslere på tvers av brannceller ikke er et søknadspliktig tiltak dersom følgende vilkår er oppfylt:*
a. Installasjonen ikke fysisk bryter med en branncelle
b. Røykvarslerne er sertifisert etter NS-EN14604 og/eller ikke omfattes av standarden for brannalarmanlegg (NS3960).»

Dårlige råd
Det er uheldigvis mange brannrådgivere som både driver med rådgivning og tilfeldigvis selger sine egne løsninger. Disse er kjente for å presse kundene til å kjøpe mer komplekse og kablede brannalarm anlegg og blander sammen "krav" til bygningen og "anbefalinger". Her er det lett for styret å trå feil og ende opp med dyre løsninger det ikke er krav om.

Spørsmål og svar
til
felles brannvarsling

Hvordan er beboernes personopplysninger beskyttet?

- Ved inngåelse av en avtale med Sfty signeres en databehandleravtale, som gir strenge retningslinjer mht personvern (GDPR) relatert til bruk og behandling av personopplysninger.
- Styret i boligselskapet kan bare se informasjon relatert til felles brannvarsling, dvs om røykvarsleren virker/virker ikke, og om den har svakt batteri.

Hvilke tjenester er inkludert i abonnementet?

- I tillegg til en avansert røykvarsler har vår Sfty Sense Multisensor en bevegelsessensor og inneklimasensorer. For å utnytte disse funksjonene må du laste ned vår Sfty APP fra Appstore eller Goggle Play
- I tillegg får du via Sfty App tilgang til personlig trygghetstjenester
- Tilknytning til alarmstasjon for Sfty Sense brannvarsling

Kan beboere kjøpe ekstra Multivarslere utover de som kjøpes inn av boligselskapet?

- Ja, disse kan bestilles samlet via styret, og monteres samtidig som den felles installasjonen gjøres.
- Ekstra Multivarslere og ekstra montering faktureres styret, eventuelt hver beboer ihht avtale med styret.

Vil det umiddelbart pipe hos alle naboer i samme brannsone om røykvarsleren oppdager røyk hos meg?

- Nei, det vil den ikke. Det er satt en alarmforsinkelse mellom naboer i samme brannsone, og denne er på 3 minutter (Kan endres til 5). Dette for å unngå for mange eskalerte alarmer for ofte. Færre og riktigere alarmer øker beboers tiltro til brannvarslingen.
    - Under denne forsinkelsestiden piper sirenen og ved mindre uhell må beboer lufte ut røyken under denne tiden.
    - Alarmsentralen ringer opp og passer på hver beboer som har utløst en alarm, hovedsakelig for å få en bekreftelse på brann eller ikke før de evt varsler videre til brannvesenet.

Er det ikke bedre om brannvesenet varsles direkte?

- Nei, for det er viktig at brannvesenet i størst mulig grad bare rykker ut på bekreftede tilfeller av brann. Det er viktig at brannvesenet er på riktig sted til riktig tid, fremfor å fly rundt på uønskede “falske” alarmer 95% av tiden. Det er derfor viktig at en Alarmsentral tar jobben med å kontakte beboer, oppnå en bekreftelse på brann eller i motsatt tilfelle assistere beboer så sirenen stopper og alarmen ikke eskalerer til naboer.
- Å unngå unødvendige utrykninger har vi i Sfty sett på som vårt samfunnsansvar, samt at uønskede alarmer og derav utrykninger kan medføre bøter for boligselskapet/beboer.

Er det mulig å pause/mute røykvarsleren?

- Ja, ved å trykke på Test/Mute knappen på Multivarsleren vil denne desensitiviseres i 10 min, og tillate litt røyk fra steking evt peisos under denne tiden. En bruker kan trykke på denne knappen før stekeovnen åpnes eller før en ny kubbe legges inn i en vedovn med litt dårlig trekk.

Kan noen lese av bevegelse, når jeg bruker innbruddsalarmen og innemiljøet i min leilighet?

- Nei, dette er det bare du som kan se i Sfty app. Derimot sender våre multivarslere ved jevne intervaller informasjon om enhetens batterinivå, kommunikasjonsevne og funksjonalitet til boligselskapets kontrollpanel. Mye på samme måte som at en bil varsler om service eller at en lyspære bør skiftes. På denne måten kan du være trygg på at alle varslere hos naboer i samme brannsone er operative, og vil varsle deg om en ulykke skulle inntreffe.

Må jeg ha en smarttelefon for at jeg skal kunne benytte løsningen?

- Nei, våre multivarslere fungerer som en helt ordinær røykvarsler om du ikke har noen mobiltelefon. Dersom du har en enklere type mobiltelefon vil du få informasjon om hendelser (hvor det er gått en brannalarm) på SMS. Og husk at en hendelse vil alltid bli ivaretatt av vår Alarmsentralen.

Kan jeg benytte innbruddsalarmen når jeg har hund?

- Ja, du kan stille inn sensorens følsomhet slik at denne ikke slår ut når din hund eller katt beveger seg i leiligheten. Under *Innstillinger* i sfty appen kan du selv velge om du vil ha *Høy, Medium* eller *Lav* følsomhet, og det er anbefalt å velge *Lav* følsomhet når man har kjæledyr hjemme.

Hvem blir varslet ved innbrudd?

- Dette er din personlige innbruddsalarm, og om alarmen blir utløst vil valgte personer i ditt Trygghetsnettverk motta varslinger, inkludert deg selv. Under Innstillinger i Sfty appen kan du invitere til ditt eget trygghetsnettverk. Vi anbefaler å invitere venner, familie og gode naboer, som er i nærområdet. Disse personene legges inn i Sfty appen, sammen med ønsket tilgangsnivå. Disse kan være raskere på plass hos deg om noe skulle skje, og oftest raskere enn en vekter fra et alarmselskap.

Ved innbrudd, slutter alarmen å virke dersom tyven fjerner ett batteri?

- Nei, innbruddsalarmen sender et signal til skyløsningen før den begynner å pipe. Det er bare sirenen som slutter å pipe når batteriet fjernes. Alarmen utløses ved bevegelse, så du vil få en varsling om bevegelse om det gjelder deg selv eller en uvedkommende

Må man ha en smarttelefon og Sfty appen for at brannvarslingen skal fungere?

- Nei, du må ikke ha en smarttelefon selv om vi selvsagt anbefaler dette for å få mest mulig ut av tjenesten. Uten app vil allikevel sirenen pipe, brannvesenet og naboer vil varsles og om du kan motta SMS vil du få informasjon om hvor det er meldt om brann.

Hvor ofte må batteriene byttes?

- Batteriene skal ha en ca levetid på 12-16 mnd online og én måned offline som en enkel røykvarsler, men dette kan kortes ned / økes avhengig av bruken av funksjoner som innbruddsalarm.

Får jeg melding om når batterier bør byttes?

- Ja, du får melding i app og SMS både når de *bør* byttes og når du *må* bytte dem.

Må jeg benytte Energizer AA Lithium batterier?

- Ja, det kan bare benyttes AA Energizer Ultimate Lithium batterier, for disse er de med best levetid og vi Sfty har tilpasset løsningen disse batteriene. Lithium batteriproduksjon forbundet med AA batterier har Energizer kommet lengst med, og vi har testet alle ledende batteriprodusentene. Ingen kom i nærheten av levetiden til Energizer.

Hva skjer om alarmen går under matlaging eller ved litt peisos, varsler det alle naboer umiddelbart?

- Ved en uønsket (falsk) alarm har du ca 3 minutter (eskaleringstid) på å lufte ut uønsket røyk før naboer blir varslet. Du vil også bli oppringt av Alarmsentralen, og du vil da kunne bekrefte overfor dem at det ikke er fare for brann.

Hvor lang tid tar det før vi får beskjed om å evakuere?

- Etter forsinkelsestiden for alarm mellom boenheter (ca 3min) vil alarmen eskalerer fra én boenhet til de andre i samme brannsone. Alle beboere varsles med sirene og brannvesen blir varslet av Alarmsentralen umiddelbart.
- Beboere blir også informert via app og sms på hvor det er rapportert brann, de vil motta en branninstruks og informasjon om møteplass.

Hva skjer om alarmen går og jeg ikke er hjemme?

- Du blir oppringt av vaktsentralen som dermed får bekreftelse på at ingen er hjemme. Alarmsentralen eskalerer umiddelbart alarmen, som ved en bekreftet brann.

Er det Sfty sin egen Alarmsentralen?

- Nei, Alarmsentraler er oftest samlokalisert, og det er profesjonelle operatører som er underlagt konfidensialitetsavtaler og med sikkerhetsklareringer i henhold til norske og internasjonale forskrifter.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 19.11.24 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 24.11.24
Selskapsnummer: 593 **Selskapsnavn:** MØLLEBAKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Cathrine Karlsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Silje Aune og Aida Zulic er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Tilbud på røykvarslingsanlegg fra Sfty AS

Generalforsamlingen i Møllebakken Borettslag vedtar å akseptere tilbudet fra Sfty om installasjon av røykvarslere og vannsikring i hver leilighet og fellesarealer. Styret gis fullmakt til å inngå avtale med Sfty og gjennomføre installasjonen i henhold til tilbudet.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Beplanting av uteområdet ved Akerselva

Styret får fullmakt av generalforsamlingen til å bruke inntil kr 350 000,- av oppsparte midler på prosjektet.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Gatekunst på veggen ved Fomoto mot Akerselven

Styret får fullmakt til å søke om å ha et kunstverk på veggen, og blir enige med kunstneren om pris og motiv innenfor rammen.

☐ For

☐ Mot

Protokoll til årsmøte 2025 for MØLLEBAKKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 983816223
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mai kl. 20:00 til 11. mai kl. 20:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 72.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at styreleder Cathrine Karlsen er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Cathrine Karlsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Emma Campbell og Ingrid Madland velges til å signere protokollen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000. Dette fordeles på styremedlemmene, styreleder har en egen avtale for sitt honorar.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endre bruk av fellesarealene

Styret foreslår at de små matbodene som er merket med gult rives slik at fellesarealene kan utnyttes bedre og til andre formål. Alle har i dag boder i kjeller og på loft, men det er behov for mer areal til sykkelparkering innendørs.

Vedtaket om endring av bruk og ombygging av fellesarealene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene jfr. borettslagsloven §8-9.

Styrets innstilling
Styret mener at borettslaget har behov for areal i kjelleren til sykkelparkering, og ber generalforsamlingen beslutte om matbodene kan rives og om arealet kan bygges om.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Det skal velges en styreleder, et styremedlem og to varamedlemmer.

Cathrine Karlsen er ekstern styreleder og har vært det i en periode på 2 år. Det legges ved en avtale under valg av leder som generalforsamlingen må vedta for en ny periode.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Cathrine Karlsen (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Cathrine Karlsen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Christian Rønning Myklebust (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Emma Campbell
Christian Rønning Myklebust

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Silje Aune (28 stemmer)
Emma Campbell. (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Silje Aune
Emma Campbell.

Vedtekter

for

Møllebakken Borettslag org nr 983 816 223

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 6.august 2001.
Endringer:

- 10. juni 2009
- 10.mai 2017
- 14.mai 2018
- 10.september 2020

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Møllebakken Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget skal ha en forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Staten, en fylkeskommune eller en kommune kan til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre, i mer enn 30 døgn i løpet av ett år.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for inntil tre år.
- andelseieren er en juridisk person.

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett oppeller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og tilhørende arealer i forsvarlig stand.

(2) Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inkludert vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom skal brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av rør, sluk, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inkludert vannklosett og vasker, radiatorer med tilkoblingsrør, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(4) Den enkelte andelseier har også ansvar for utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen.

(5) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på brannbalkong.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen hvis nødvendig.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Dersom pålegget ikke er etterkommet innen fristen, kan andelen kreves solgt etter reglene om tvangssalg i borettslagsloven § 4-8.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer, med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. All kommunikasjon mellom styret og borettslagets eiere foregår per mail. Det er den enkelte eier sitt ansvar at styret har riktig mail til enhver tid.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

- All kommunikasjon mellom styret og borettslagets eiere foregår per mail. Det er den enkelte eier sitt ansvar at styret har riktig mail til enhver tid.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være klart angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:
- Årsrapport fra styret legges frem til orientering
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke trenger å være andelseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen, selv om andelseieren har flere andeler. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre

saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen, med mindre alle andelseierne i borettslaget samtykker og ikke annet følger av særskilt lovhjemmel.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående overfor til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å hindre at uvedkommende får tilgang til det de har fått kjennskap til i virksomheten til laget om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier hemmelighet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Forholdet til borettslovene

11-1 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

MØLLEBAKKEN BORETTSLAG

ORDENSREGLER

REVIDERT OG VEDTATT AV GENERALFORSAMLINGEN 14.05.2021

1 STØY

a. Det skal være absolutt ro i leiligheter, bakgård og øvrige fellesarealer mellom kl. 23:00 og 08:00. Ellers i døgnet skal man ikke være til unødig sjenanse.
b. Ved eventuelle festligheter skal naboer varsles senest dagen før med infoskriv i oppgangen.
c. Søndager og helligdager skal ingen form for støyende arbeide/oppussing forekomme.
d. Oppussingsaktiviteter som støyer (for eksempel boring i mur) er kun tillatt mandag til fredag i tidsrommet mellom kl. 08:00 og 20:00, og lørdager mellom kl 08:00 og 18:00. Det oppfordres ellers til sunn fornuft og at man tas hensyn til naboer.
e. Ved oppussing over flere dager skal naboer varsles senest dagen før med infoskriv i oppgangen.

2 HUSDYR

a. Husdyr er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
b. Klage på husdyr er å betrakte som klage på beboer.

3 AVFALL

a. Søppelposer skal knyttes igjen/lukkes og kastes i avfallscontainer for restavfall.
b. Papiravfall skal rives i mindre biter og skal kastes i avfallscontainer for papiravfall.
c. Annet avfall, som f.eks. inventar, hvitevarer, materialer, er det ikke tillatt å kaste i avfallscontainerne eller hensette ellers på borettslagets eiendom. Hver enkelt beboer må selv sørge for bortkjøring av slikt avfall, eller bestille container, og selv bekoste dette. Eventuelle overtredelser vil bli politianmeldt!

4 FELLESVASKERI

a. Vaskeriet er en abonnementstjeneste som kan benyttes mandag til søndag mellom kl. 08:00 og 23:00.
b. Alle er solidarisk ansvarlige for å holde vaskeriet rent og ryddig.
c. For å unngå skade på vaskemaskinene må lommer tømmes for gjenstander, og BH med spiler må legges i vaskepose.
d. Ved hver bruk av tørketromler må lofilter rengjøres.

5 LOFT, KJELLERE OG OPPGANGER

a. Alle leiligheter har tilhørende boder på loft og i kjeller. Bodene er merket med andelsnummer.
b. Hvis noen beslaglegger en bod som tilhører andre, kan låsen bli fjernet og boden tømt uten varsel.
c. Nederst i oppganger som har plass til det kan man sette fra seg barnevogn eller rullator, såfremt det ikke er til hinder for rømning ved eventuell brann.
d. Det er ikke tillatt å hensette sykler, leker og andre gjenstander i oppganger, på loft eller i kjellere. Man kan benytte seg av sykkelboder, sykkelstativ i bakgården eller egne boder. Eventuelle overtredelser kan medføre fjerning uten varsel.
e. Røyking innendørs i fellesarealene er ikke tillatt.
f. Røyking er ikke tillatt foran oppganger eller under vinduer
g. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig stoff, for eksempel gass, på loft eller kjeller.

6 PARABOL

a. Det er ikke tillatt å ha egne parabolantenner på fasade, brannbalkonger eller i fellesareal for øvrig. Ved eventuelle skader på bygningsmasse eller annet, som følge av parabolantenner, vil omkostninger bli pålagt den enkelte beboer.

7 BRANNBALKONGER

a. En brannbalkong er en sikkerhetsinnretning som skal sikre fri rømning ved brann og andre nødsituasjoner.

b. På brannbalkongene er det ikke tillatt med skillevegger eller gjenstander som kan hindre fri rømning eller medføre fare for personer eller gjenstander under brannbalkongene.
c. Røyking er ikke tillatt på brannbalkongene.

8 BYGNINGSTEKNISKE FORANDRINGER

a. Bygningstekniske forandringer må søkes om hos Plan- og bygningsetaten der dette kreves
b. Endringer i våtrom, rørarbeider og elektrisk anlegg krever bruk av autorisert håndverker. Skal man rehabilitere bad eller flislegge gulv må sluk og klemring skiftes etter gjeldende våtromsnorm.
c. Rehabilitering av bad og kjøkken må skje på en slik måte at borettslaget på et senere tidspunkt kan gå inn og skifte soilrør.
d. Eventuell skade på bygningsmassen vil medføre erstatningsansvar.
e. Ved eventuell rehabilitering uten å følge overnevnte regler påtar borettslaget seg ikke noe vedlikeholdsansvar.

9 DUGNAD

a. Borettslaget gjennomfører årlige dugnader vår og høst, og disse varsles i god tid. Idéen med dugnad er at alle tar et tak sammen for en billig oppgradering av bomiljøet.
b. Alle beboere oppfordres til å stille på minst én dugnad hvert år. Styret vil tilstrebe å tilpasse arbeidsoppgaver til den enkeltes situasjon. Har man ikke anledning til å stille grunnet sykdom eller annet fravær, kan slektning/bekjent stille i beboers sted.
f. Alle andelseiere belastes et årlig dugnadstillegg fastsatt av styret. Med disse inntektene kan styret leie inn arbeidskraft til å gjennomføre oppgaver som ikke blir utført på dugnad.
g. Registrert deltakelse på minst én dugnad i året, med arbeidsoppgaver tildelt av styret, gir rett til tilbakebetaling av dugnadstillegg ved slutten av året.

10 BRUK AV GÅRDSROM

a. Sneiper, papir og annet søppel skal ikke kastes i fellesarealet.
b. Det er ikke tillatt å mate fugler eller kaste mat ut av vinduet.
c. Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy i bakgården. Kontroller utføres av eksternt firma. Parkeringstillatelser ved midlertidige behov kan utstedes av styret.

11 BRANNSIKKERHET

a. Alle leiligheter skal ha tilstrekkelig varsle- og slukkeutstyr, og utstyret som benyttes skal tilhøre borettslaget. Dette for å sikre nødvendig kontroll og utskiftninger. Det skal være montert 1 eller 2 røykvarslere per leilighet, og hver leilighet skal ha brannslange eller brannslukningsapparat. Utstyr som tilhører borettslaget skal ikke fjernes fra leiligheten. Dersom det oppdages avvik må styret få beskjed.
b. Dersom det er ønskelig å fjerne brannslange ved for eksempel oppussing, plikter andelseier å ta kontakt med styret for å få erstattet denne med et brannslukningsapparat tilhørende borettslaget. Denne kostnaden må andelseier dekke.
c. Andelseier plikter å utføre nødvendig vedlikehold på varsle- og slukkeutstyr.
d. Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med branninstruks og panel for røykvarslere i fellesområdene som henger i hver oppgang.

12 GENERELT

a. Oppslag, meldinger og info på e-mail fra styret skal betraktes som ordensregler.
b. Ved brudd på nevnte ordensregler vil økonomiske omkostninger bli belastet den enkelte andelseier.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-Bygg AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: 09.12.2010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200909279-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sissel Haugen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 10 F-G	Eiendom:	225/227
Tiltakshaver:	Møllebakken borettslag v/Aleksander Brorson	Adresse:	Sandakerveien 10 G, 0473 OSLO
Søker:	S-Bygg AS	Adresse:	Stamveien 8, 1481 HAGAN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SANDAKERVEIEN 10 F-G

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.
Ferdigattesten er betinget i disse forhold.
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.12.2010 av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Marianne Estevenin - Enhetsleder

Kopi til:
Møllebakken borettslag v/Aleksander Brorson, Sandakerveien 10 G, 0473 OSLO, styret@mollebakken.no

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-Bygg AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: 09.12.2010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200909291-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sissel Haugen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 10 L-T	Eiendom:	225/227
Tiltakshaver:	Møllebakken borettslag v/Aleksander Brorson	Adresse:	Sandakerveien 10 G, 0473 OSLO
Søker:	S-Bygg AS	Adresse:	Stamveien 8, 1481 HAGAN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SANDAKERVEIEN 10 L-T

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.12.2010 av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Marianne Estevenin - Enhetsleder

Kopi til:
Møllebakken borettslag v/Aleksander Brorson, Sandakerveien 10 G, 0473 OSLO, styret@mollebakken.no

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Teknisk fagavdeling

Metro Rørleggerservice AS
P.b. 183
1332 ØSTERÅS

Dato: - 7 AUG. 2008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200802481-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 10F	Eiendom:	225/227
Tiltakshaver:	Mona Mauseth Evensen	Adresse:	Sandakerveien 10 F, 0473 OSLO
Søker:	Metro Rørleggerservice AS	Adresse:	P.b. 183, 1332 ØSTERÅS
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SANDAKERVEIEN 10 F

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Pål Granberg
enhetsleder

John Philip Santillan
saksbehandler

Kopi til: Mona Mauseth Evensen, Sandakerveien 10 F, 0473 OSLO, monaeve@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-Bygg AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: 09.12.2010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200909284-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sissel Haugen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 10 H-K	Eiendom:	225/227
Tiltakshaver:	Møllebakken borettslag v/Aleksander Brorson	Adresse:	Sandakerveien 10 G, 0473 OSLO
Søker:	S-Bygg AS	Adresse:	Stamveien 8, 1481 HAGAN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SANDAKERVEIEN 10 H-K

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.12.2010 av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Marianne Estevenin - Enhetsleder

Kopi til:
Møllebakken borettslag v/Aleksander Brorson, Sandakerveien 10 G, 0473 OSLO, styret@mollebakken.no

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

B.D.

BYGNINGSCHEFEN
Bl.-Nr. 247/35
OSLO

ANMELDELSE.
12 bl. tegninger.

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus.

på matr.-nr. 6 og 10 Sandakerveien.

innlevert 9. februar 1935. Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 11. februar 1935.

O. Thuegsen.

Reg. chefen jr. nr. Sandakerv. 10
matr. 18. FEB. 1935

Oppm.-kontoret
Mottatt 12. FEB. 1935

Sendes hr. reguleringschefen.
Grensen for nr. 6 og 10 Sandakerveien er vist med grønne linjer på situasjonsplanen Bl. 1. Ifølge oppgave av 31/8-1934, bl. 23/9-1934 har kommunen ekspr. 185,5 m² av nr. 10 Sandakerveien til Marcus Thranes gate for tiltredelse for kr 2040,50, hvilket beløp refunderes ved nybygg med en halvpart kr. 1020,25 for hver side av gaten.

Oslo 18/2-1935

Stenersen

E Lund

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

STOLE AS
Professor Birkelands vei 36
1081 OSLO

Dato: 09.12.2015

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201510147-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tommy Monge	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 10 F-T	Eiendom:	225/227/0/0
Tiltakshaver:	MØLLEBAKKEN BORETTSLAG	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Søker:	STOLE AS	Adresse:	Professor Birkelands vei 36, 1081 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - SANDAKERVEIEN 10 F-T

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 08.12.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201510147			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/10
Plan kjeller	04	13.04.2015	1/13
Fasade mot øst	01	13.04.2015	1/14

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.12.2015 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til
MØLLEBAKKEN BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO, vidar@vidardahl.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Arkdesign Kari M. Borgen
Huldertjernvegen 39 B
2070 RÅHOLT

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.04.2021
	202100252 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	SANDAKERVEIEN 10K	Eiendom:	225/22
Tiltakshaver:	Alvilde Jerpseth	Søker:	ARKDESIGN KARI M. BORGEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Sandakerveien 10 K – H0201 og H0101

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bryting av brannskille, branntetting, etablering av nytt røropplegg avløp. Det skal kjerneborres i støpt dekke mellom leiligheter i 2.etg og 1.etg og videre ned til kjeller, og rørgjennomføring i forbindelse med flytting av kjøkken i to leiligheter med bolignummer H0201 og H0101 i Sandakerveien 10K, mottatt 14.04.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

John Philip Santillan - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Alvilde Jerpseth, Sandakerveien 10 K, 0473 OSLO

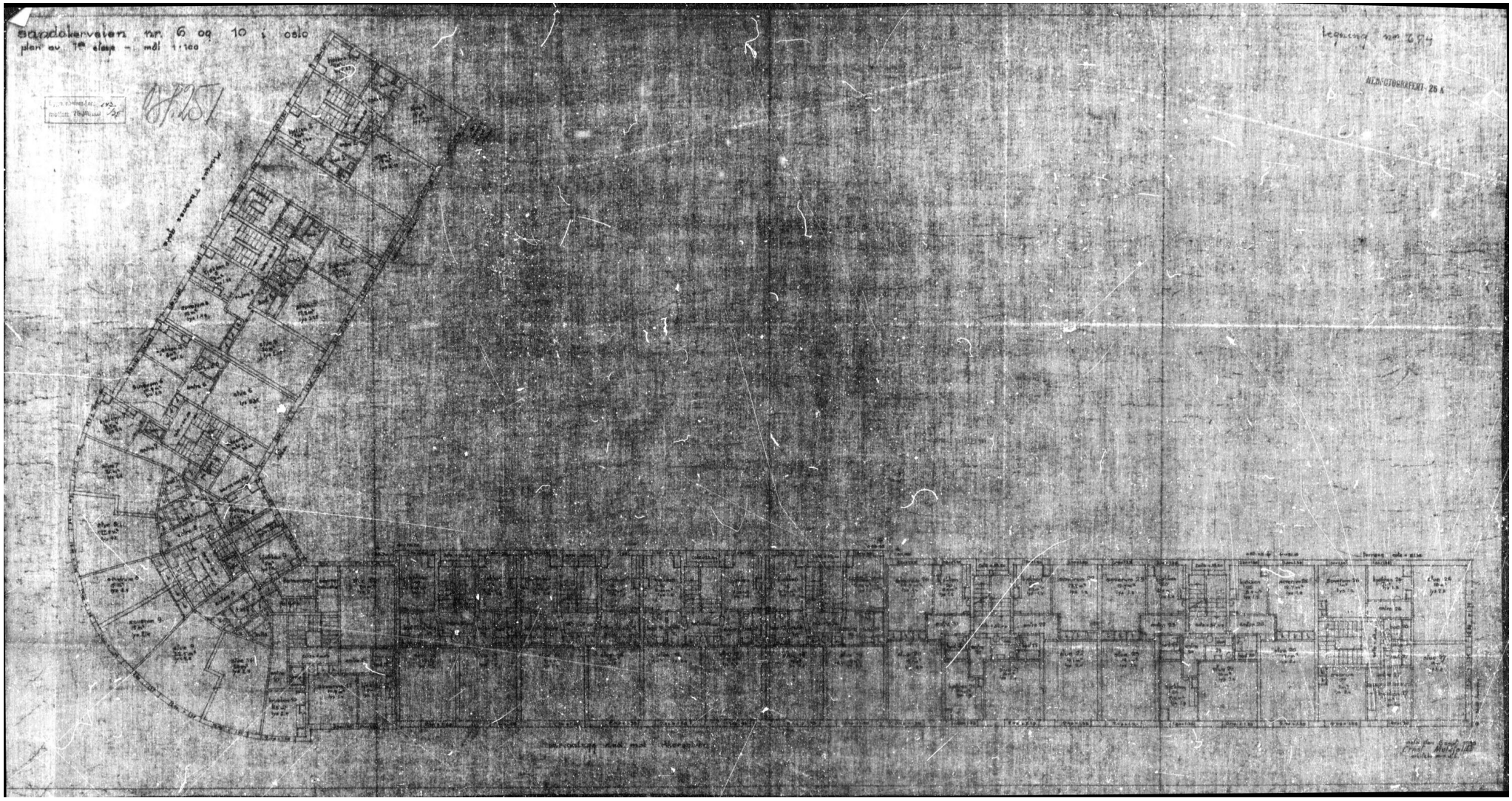
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	205139
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	20.01.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	SANDAKERVEIEN 10G
Postadresse:	0473 OSLO
Matrikkel:	0301-225/227

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 205139

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA


Sandakerveien nr. 6 og 10 i Oslo
plan av 1. etasje – mål 1:100
8751
Legning nr. 784
AERO-FOTOGRAFERT - 25 5

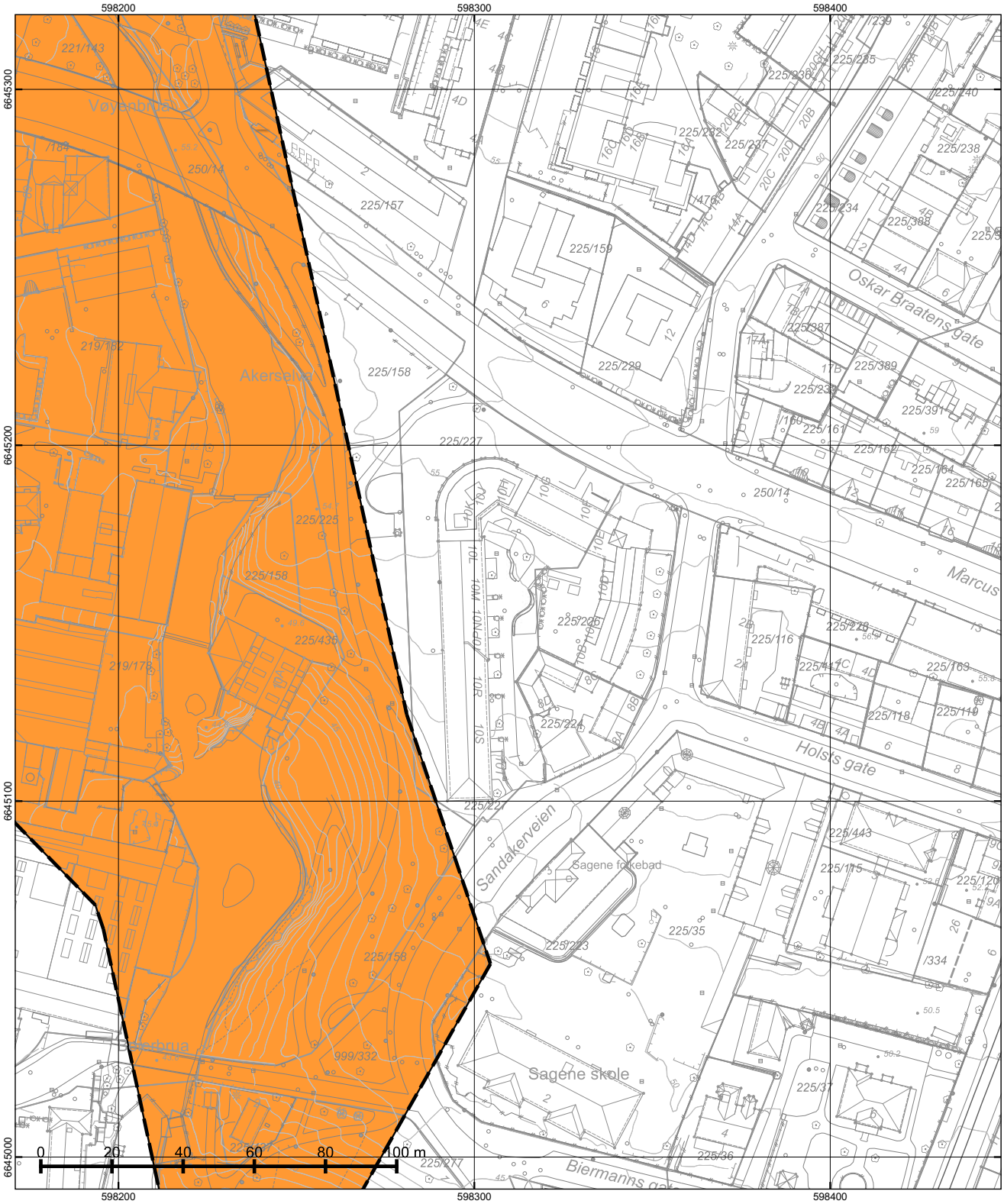
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	205139
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 1. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	20.01.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	SANDAKERVEIEN 10G
Postadresse:	0473 OSLO
Matrikkel:	0301-225/227

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 205139

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

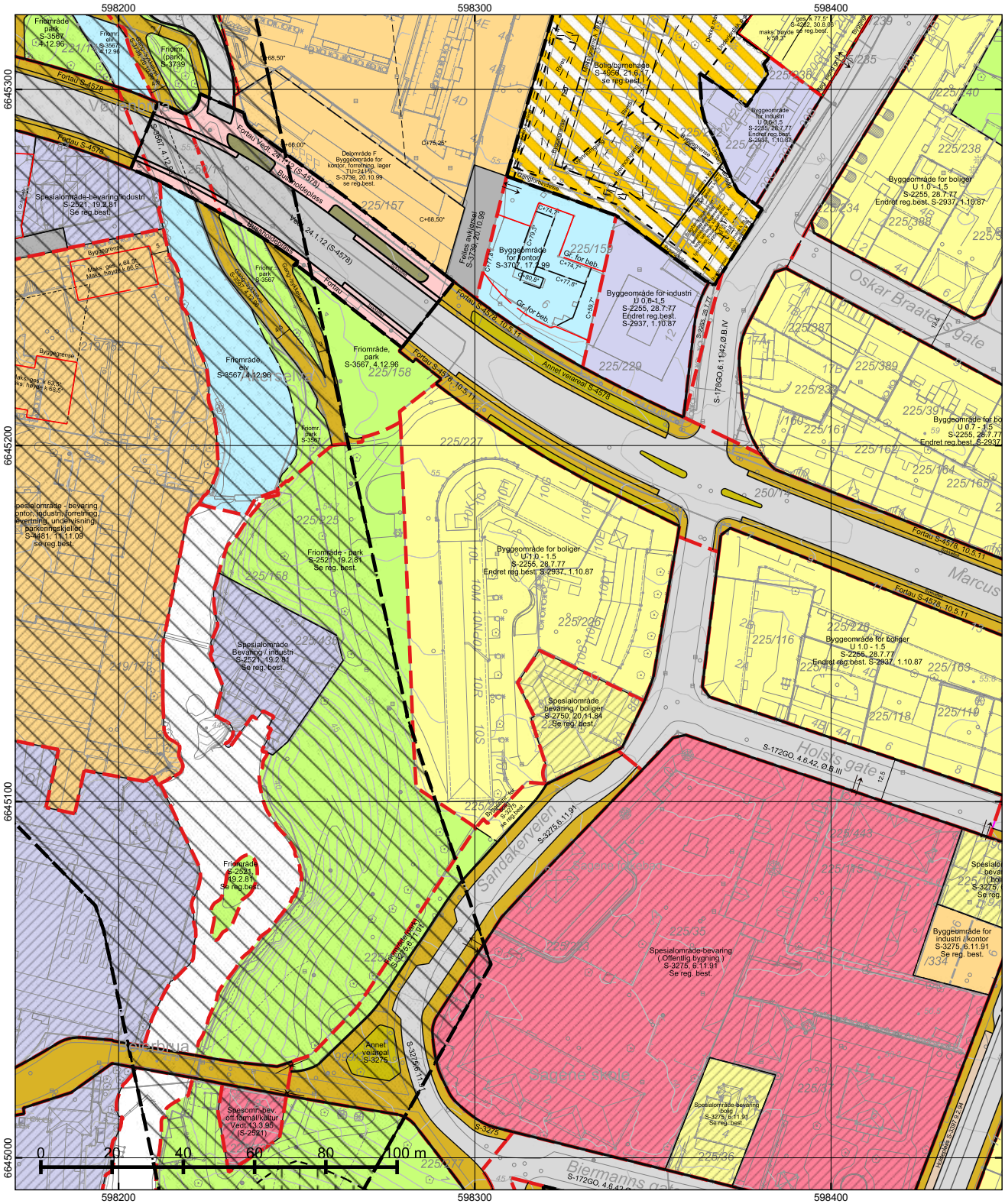
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 151709/ 86525013
Deres ref.:
Adresse: Sandakerveien 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/227

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

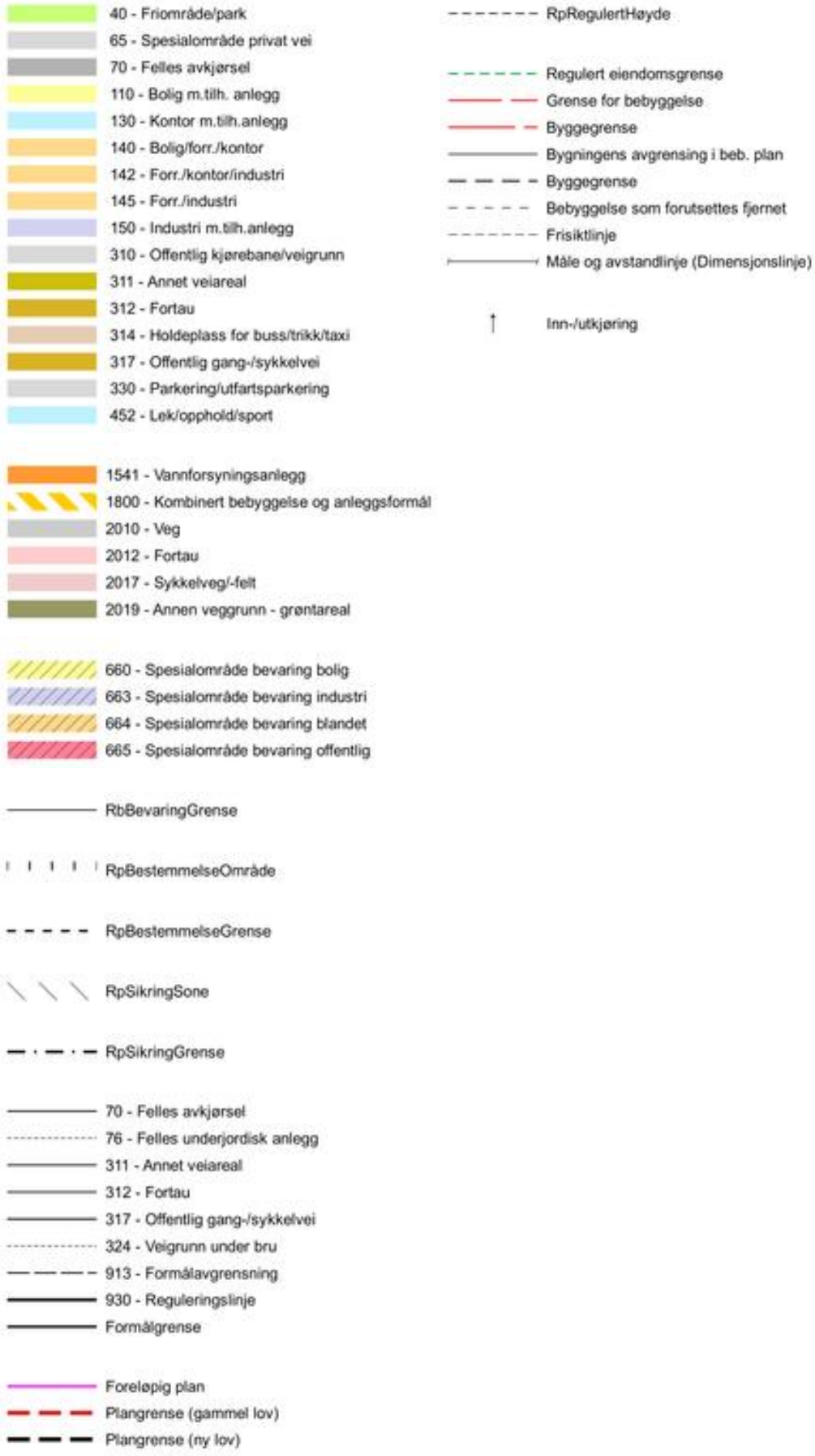
PlottID/Best.nr: 151709/ 86525013
Adresse: Sandakerveien 10
Gnr/Bnr: 225/227

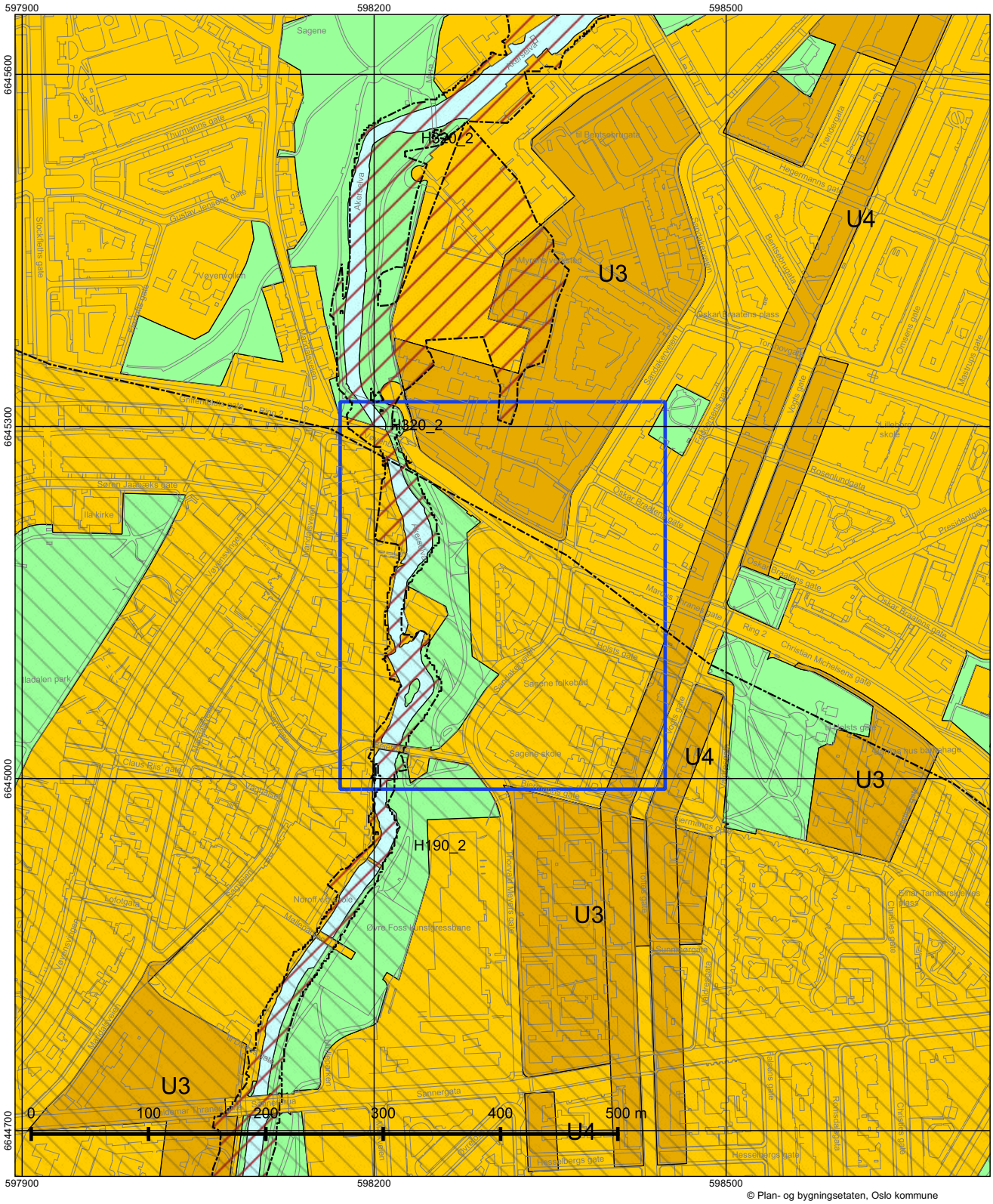
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 15.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151709/86525013
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Viktoria Furulund Swedhs
SANDAKERVEIEN 10G

Dato: 15.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525013
8934042

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 227

Vi viser til bestilling av 20260115 for SANDAKERVEIEN 10G.

GNR. 225 BNR. 227

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.10.1935.

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

4653 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

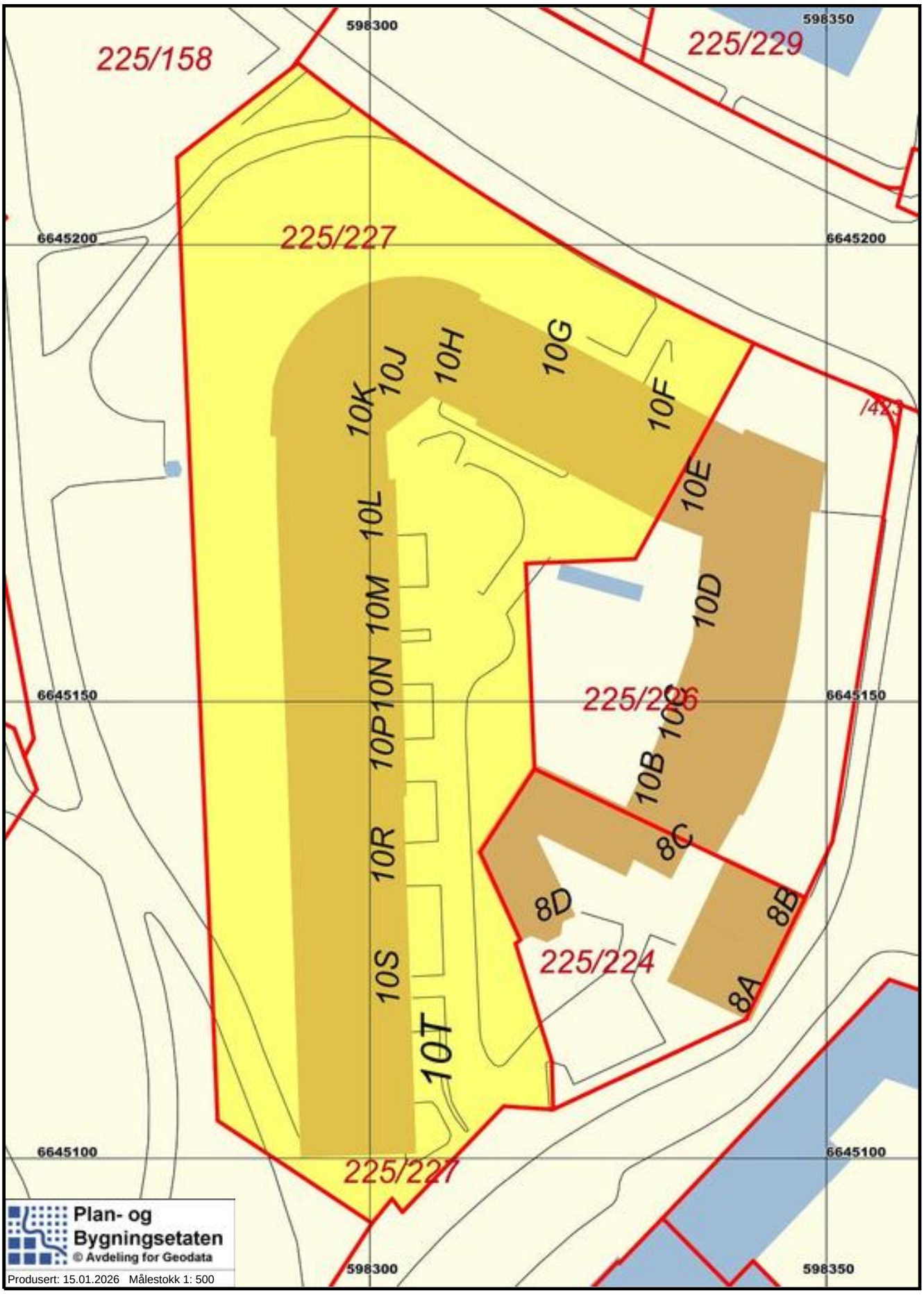
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


598300
598350
225/158
225/229
225/227
6645200
6645200
10K
10J
10H
10G
10F
10E
10L
10M
10P
10N
10D
6645150
6645150
225/226
10B
10C
8C
8D
8B
225/224
8A
10S
10R
10T
6645100
6645100
225/227
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 15.01.2026 Målestokk 1: 500
598300
598350

Viktig informasjon om digital søknad

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

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-4578

Reguleringsplan med reg.best for del av Kirkeveiringen. Blindernveien - Vogts gate.

Vedtaksdato: 10.05.2011

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199906574

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199906574, V240112

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RING 2 MELLOM BLINDERNVEIEN OG VOGTS GATE

§ 1. **Avgrensning**
Det regulerte området er vist på plankartet merket BIS 199906574, datert 18.05.2009, revidert 14.04.2010 og 28.06.2010

§ 2. **Formål**
Området reguleres til:
- Byggeområder - bolig, offentlig bygning, allmennyttig formål
- Kombinerte formål - bolig/beplantning, offentlig bygning/beplantning, allmennyttig formål/beplantning
- Offentlig trafikkområde - vei, fortau, kollektivfelt, sykkelfelt, annet veiareal
- Friområder - park
- Spesialområder - grav-/urnelund,

Områder regulert i tidsrekkefølge:
1. Spesialområde rigg/anlegg
2. Den til enhver tid gjeldende regulering, friområde - park, byggeområde - bolig.

§ 3. Plankrav
Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (Støyretningslinjen) T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter denne, skal følges.

Innendørs støy: For boliger som har innendørs døgnekvivalent støynivå på 35dBA eller høyere, skal det tilbys støybeskyttelsestiltak i bygningsfasaden ved rom for varig opphold.
Boliger som grenser til planområdet, og som får et utendørs ekvivalent støynivå på mer enn 60dBA ved soverom, og det vesentligste støybidraget kommer fra tiltaksområdet, skal få tilbud om mekanisk ventilasjon av soverom.

Utendørs støy: Støytiltak skal gjennomføres dersom støynivået utendørs er:
- over L_{den} 65 dB eller
- mellom L_{den} 55 og 65 dB og samtidig øker mer enn 3 dB på grunn av tiltaket.

Alle tiltak skal være gjennomført senest to år etter at veianlegget er ferdigstilt.

§ 4. Rekkefølgebestemmelser
Tilbakeføring og opparbeidelse av områder som er regulert i tidsrekkefølge skal være gjennomført senest ved ferdigstillelse av veianlegget. Arealene skal opparbeides i minst samme standard som før anlegget startet.

§ 5. Spesialområder
Innenfor området regulert til gravlund gjelder samme bestemmelser som gjelder for tilgrensede område med samme reguleringsformål.

§ 6. Kombinerte formål
Trær som inngår i kombinerte formål tillates ikke fjernet dersom dette ikke inngår i godkjent søknad om tiltak. Syke/døde trær skal erstattes av nye. Ved fjerning skal treets tilstand dokumenteres til Plan- og bygningsetaten. Trær skal nyplantes der trerekkene ikke er sammenhengende.

§ 7. Vegetasjon
Kirkeveiringen skal reetableres som allégate der trerekker på begge sider av gaten og i midtdelere skal kompletteres i størst mulig grad. Trebeplantningen for hele planområdet er inntegnet i illustrasjonskart merket "Illustrasjon-199906574" og datert 14.04.2010.
Planting av trær som skal komplettere trerekkene skal utføres av veiholder som et ledd i opparbeidelsen av veiprosjektet. Ved gjennomføring må veiholder i samarbeid med grunneiere foreta tilpasninger mellom for eksempel atkomster og ny vegetasjon slik at eksisterende bruk kan opprettholdes.

§ 8. Atkomst
Eiendommene 219/13 og 219/103 tillates kjøreatkomst via gangvei med innkjøring fra Colletts gate.

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-2750

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Sandaker- veien 8, som reguleres til spesialområde - bevaring/boliger.

Vedtaksdato: 20.11.1984

Vedtatt av: Fylkesmannen

Vedtaksdokumenter: 198402453

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SANDAKERVEIEN 8 - BEBVARING/BOLIGER

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til spesialområde - bevaring/boliger.

§ 3. Bygningene tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseende. Før det gis tillatelse til eksteriørendringer skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS	
Adresse:	
Arbeidersamfunnets plass 1	
Postnummer:	Poststed:
0181	Oslo
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
998 755 956	Møllebakken

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 574666 Tinglyst: 24.06.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Møllebakken borettslag	983 816 223

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	225	227		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Sameiet Sandakerveien 10 B	982 202 388

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
Oslo 7-6-16	Thomas Bjørk Bardle Lauvrud

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Bruks- og vedlikeholdsavtale for gårdsrom mellom Sameiet Sandakerveien 10 B-E og Møllebakken borettslag.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
7/6-2016 Oslo	Thomas Bjølseth Berdis Lundevall

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartveket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Bruks- og vedlikeholdsavtale for gårdsrom mellom Sameiet Sandakerveien 10 B-E og Møllebakken borettslag

1. Avtalens parter

Sameiet Sandakerveien 10 B-E (org. nr. 982 202 388) heretter kalt «sameiet» og Møllebakken borettslag (org.nr. 983 816 223) heretter kalt «borettslaget».

2. Avtale om bruksrett

Tomtegrensen mellom sameiets og borettslagets eiendom fremgår av kartutsnitt i figur 1, markert med en rød strek. Mellom eiendommene har det for mange år tilbake blitt satt opp en støttemur. Som det fremgår av kartutsnittet følger ikke denne tomtegrensen.

Borettslaget har et ønske om å benytte arealet inn mot muren (markert A i figuren, heretter referert til som areal A), sameiet har et ønske om at plassen fremfor skurene (markert rosa i figuren, men heretter referert til som areal B) blir værende uten installasjoner. Sameiet åpner dog for at det etableres blomsterbed med kantstein inntil borettslagets vegg.

3. Bruk av angjeldende areal

Ingen av partene har rett til å bruke areal merket B til parkering av biler. Det gjøres imidlertid unntak for biler som har oppdrag for sameiet eller borettslaget i normal arbeidstid, og hvor de respektive styrene har utstedt et midlertidig parkeringsbevis. Parkeringstillatelse i forbindelse med flytting kan også fritt utstedes av de respektive styrene.

Begge parter skal kunne benytte areal B som vendehammer i forbindelse med kort stans ved vareleveranser eller annen nødvendig innkjøring, som for eksempel ved syketransport.

Ingen av partene kan benytte arealet til utplassering av containere.

For at borettslaget skal få benyttet arealet inn mot muren (markert A i figuren) er de ansvarlig for å sette opp et hinder på støttemuren for å beskytte den eksisterende hekken. Dette skal fysisk hindre ferdsel gjennom hekken, samt begrense muligheten for at gjenstander kan plasseres i/utenfor hekken.

4. Vedlikehold av felles tilkomst og angjeldende areal

Begge parter plikter å holde god orden i gårdsrommet denne avtalen gjelder.

Kostnader til vintervedlikehold (herunder snømåking, salting og strøing) av felles tilkomst markert med grønt og blått i figuren, samt arealet merket B som skal fordeles mellom partene etter følgende brøk:

- Sameiet Sandakerveien 10 B-E 48/194
- Møllebakken borettslag 146/194

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

5. Opphør av avtalen

Avtalen kan med ett års varsel sies opp dersom sameiet vedtar å utvide hagen ut mot areal A, forutsatt at den eksisterende tujahekken er død, eller dersom borettslaget anlegger faste installasjoner på areal B utover prosjektert blomsterbed med kantstein. Med faste installasjoner menes sykkelstativ, skur o.l.

Ved oppsigelse plikter den part som sier opp avtalen å konsultere den andre parten med det mål for øyet å finne frem til en for begge parter hensiktsmessig avvikling av avtalens føringer på bruk av areal A og areal B.

6. Signaturer

Avtalen finnes i to eksemplarer, ett til hver av partene.

For Sameiet Sandakerveien 10 B-E:

Sted og dato: 29/4-16, Oslo

S. Stenmark

Styreleder

Styremedlem

Sted og dato: 3/5-16, Oslo

For Møllebakken borettslag:

Styreleder

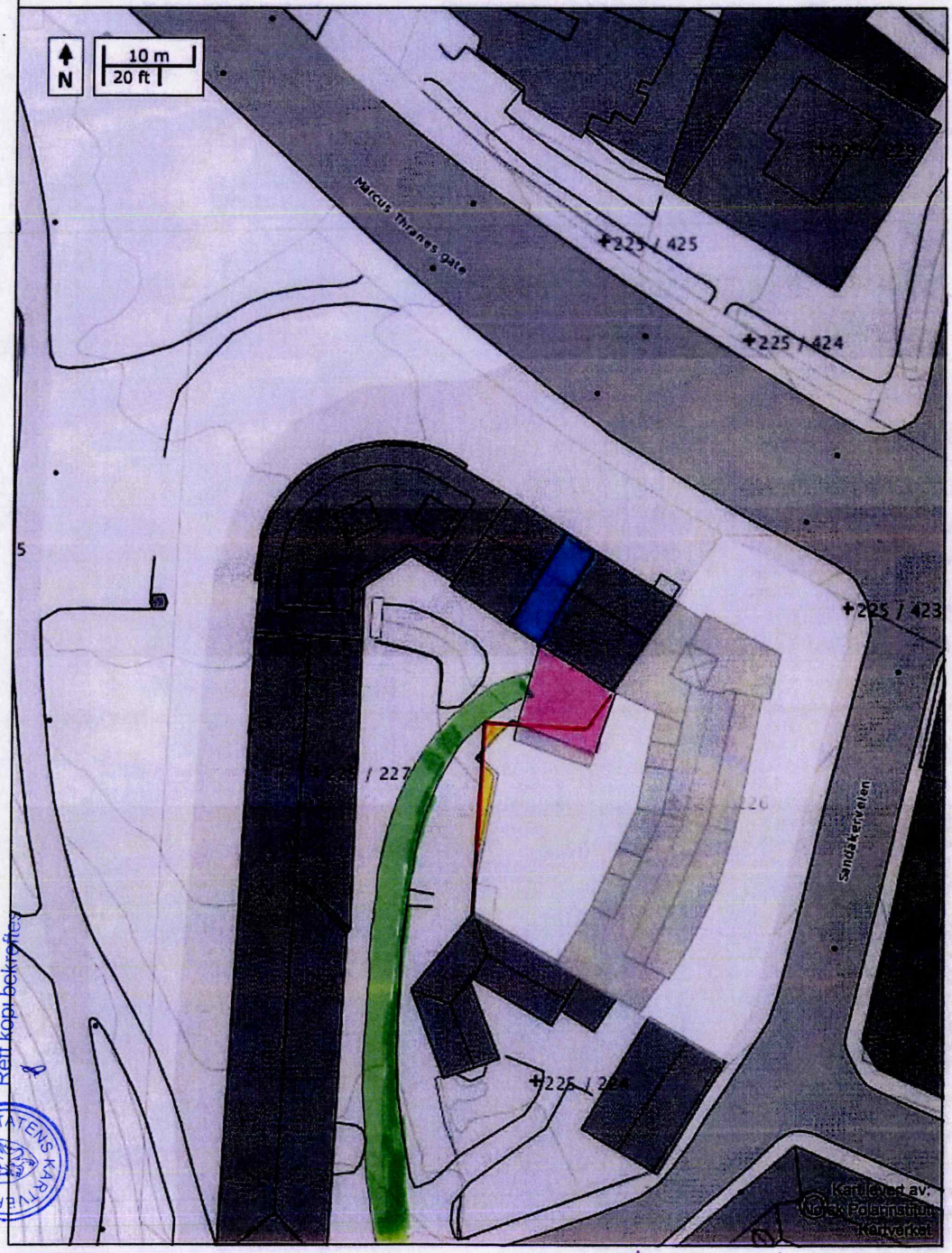
Styremedlem

Utskrift Side 1 av 1

Kartverket

Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken 01/09 2015



Areal A = areal markert med gult
Areal B = areal markert med rosa

http://www.seeiendom.no/structures/printPrepare.htm 01.09.2015

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Returneres til:

Foss & Co. Næringsmegling
Postboks 1796 Vika
0122 OSLO

Skjøte[1)]

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

TINGLYST
DAGBOKNR. 883
0 8 FEB 2002
OSLO SKIFTERETT
OG BYFOGDEMBETE

1. Eiendommen(e) [2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0301	Oslo	225	227			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [X] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [X] AN Annet Leiegård

2. Kjøpesum

Kr 75.370.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

Kr 75.370.000,- Sjuhundreogsyttifemtusenkroner

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Ideell andel
95 89 35 420	Oslo kommune	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
983816223	BORETTSLAGET SANDAKER-	[X] Ja [ ] Nei	
	VEIEN 10 C	[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Heftelser som skal tinglyses;
Se baksiden

Doknr: 8831 Tinglyst: 08.02.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd .

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Oslo, den 25.01.2002

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Eskil Bråten, direktør
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Fullmaktsnummer 921

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

STATSAUTORISERT
JACOB A. L'ORSA
EIENDOMSMEGLER

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

foss & co
NÆRINGSMEGLING
Statsaut. Eiendomsmegler Jacob A. L'Orsa
Filipstad Brygge 1, Pb. 1796 Vika, 0122 Oslo
Telefon: 23 23 89 89 - Telefax: 23 23 89 99

Vi samtykker til tinglysning
Oslo 8/2-02

STATSAUTORISERT
JACOB A. L'ORSA
EIENDOMSMEGLER

HEFTELSER SOM SKAL TINGLYSES

I de tilfeller vei ikke opparbeides i full regulert bredde og Oslo kommunes areal mellom reguleringslinjen og veien blir inngjerdet sammen med eiendommen, plikter kjøperen å flytte gjerdet vederlagsfritt dersom veien skal utvides. Oslo kommune har rett til å brøyte snø inn på dette areal.

Mot nåværende og fremtidige parker, friareal, turareal og lignende ubebygget kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet kjøperen alene. Dersom dette ikke blir overholdt av kjøperen, kan Oslo kommune sørge for arbeidet på kjøperens regning. Gjerdeplikten er evigvarende, jfr. § 2, i lov om grannegjerde.

Oslo kommune, Viken Energinett AS eller andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter, har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og lignende i eller over den ubebygde del av eiendommen. Slike anlegg skal legges slik at de er til minst mulig sjenanse for grunneier, Oslo kommune, Viken Energinett AS, eller andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter, har rett til adkomst til sine anlegg for vedlikehold av disse, herunder også utskiftning. Hvis slikt arbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes tilbake til opprinnelig stand for tiltakshavers regning.

Tilsyn og reparasjon av anleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Avstand fra kommunale vann- og avløpsledninger til byggverk må ikke være mindre enn 2 meter, jf. vedtekt til plan- og bygningsloven § 70 nr. 1, 1. ledd, vedtatt av Oslo bystyre 6. oktober 1993. Dersom kjøperens bygge- eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse såfremt Oslo kommune, Viken Energinett AS, eller andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter, krever dette. Dersom kjøperens bygge- eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av kommunale vann- og avløpsledninger som forefinnes på tomten, skal fordeling av utgiftene til eventuell flytting og/eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør) skje i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.

Oslo kommune betinger seg evigvarende rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen, samt å drive, fornye og vedlikeholde disse. Som kommunale installasjoner regnes også slike som eies av selskaper som helt eller delvis eies av Oslo kommune. Retten til å ha anleggene liggende kan overføres til andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter.

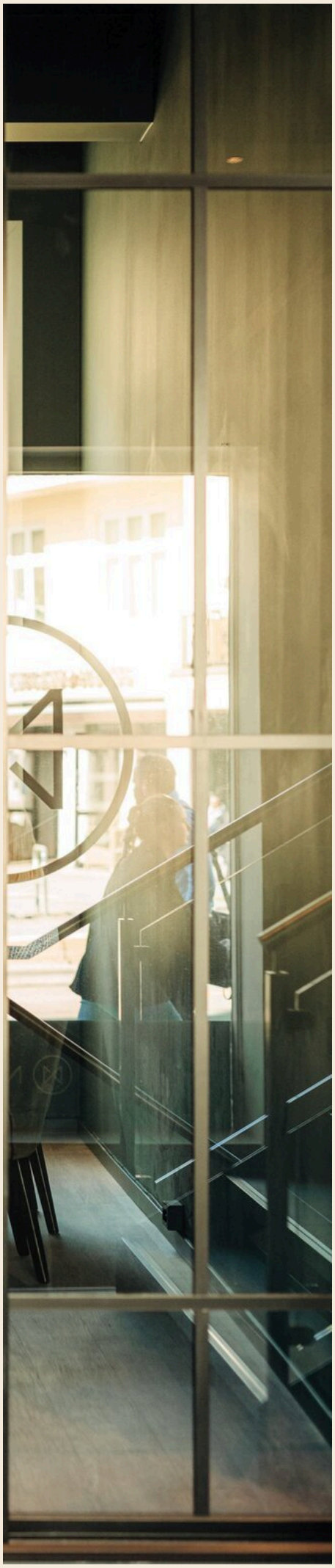
Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til stikkledninger som betjener eiendommen.

Velkommen til

Nordvik Torshov

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

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

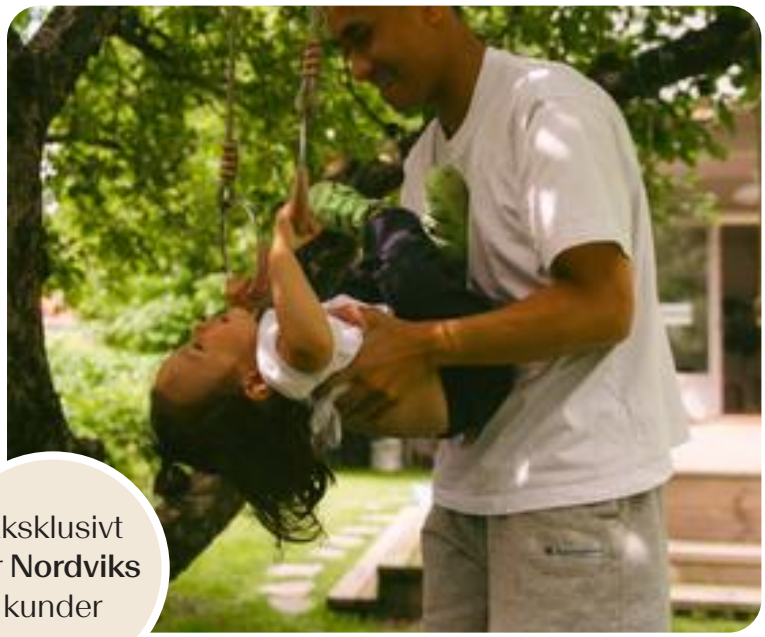


Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0010/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sandakerveien 10G 0473 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 227 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Ingvild Skaranger
Eiendomsmegler / Partner
Sagene Eiendomsmegling AS
i.skaranger@nordvikbolig.no
906 55 040



Sander Ringmann
Eiendomsmeglerfullmektig
Sagene Eiendomsmegling AS
s.ringmann@nordvikbolig.no
954 26 789

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