PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

# SANDAKERVEIEN 22C

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Nøkkeltakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Sandakerveien 22 C, 0473 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 241, snr. 93

**Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 79 m²**



**Befaringsdato:** 21.04.2026 **Rapportdato:** 29.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22391-1992 **Eiendomsverdi ref nr:** DR6529

**Foretak:** NØKKELTAKST DRIFT AS **Takstingeniør:** Joachim Andre M Kirkerud **Vår ref:** Joachim Kirkerud

Nøkkeltakst AS

En del av Norske Boligrapporter

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.

# Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

**Rapportansvarlig**

Joachim Andre M Kirkerud
Uavhengig Takstingeniør
post@nokkeltakst.no
986 28 518

Medlem av NITO

Nøkkeltakst AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

BYGGEMÅTE:
Boligblokk bygget i 2012. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg e.l (ikke besiktiget).

OPPVARMING:
Radiatorer.
Vannbåren gulvvarme bad.

ROMHØYDE:
2. underetasje:
Stue: 5,28m
Bad: 2,20m
Kjøkken: 2,50m
Soverom: 2,50m

1. underetasje:
Stue: 2,48m
Soverom: 2,48m
Bad: 2,22m

BOD:
Leiligheten disponerer en kjellerbod, målt til 5,5kvm, samt en i mellometasje, målt til 4,2kvm.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012**

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 18 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater, utover våtrom:
- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. underetasje:
Badet er fra byggeåret.
Fliser på vegger.
Fliser på gulv.
Sluket er i plast.
Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Bad 1. underetasje:
Badet er fra byggeåret.
Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.
Fliser på gulv.
Sluket er i plast.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Bad 1. underetasje:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Kjøleskap.

Bad 2. underetasje:
Alder på innredning: Ifølge tidligere salgsoppgave fra 2021.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i stein.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn/dampovn.
Mikro/komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Stoppekraner: Plassert i himling på bad.

Synlige avløpsrør er i plast.

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Sikringer av automatsikringer.

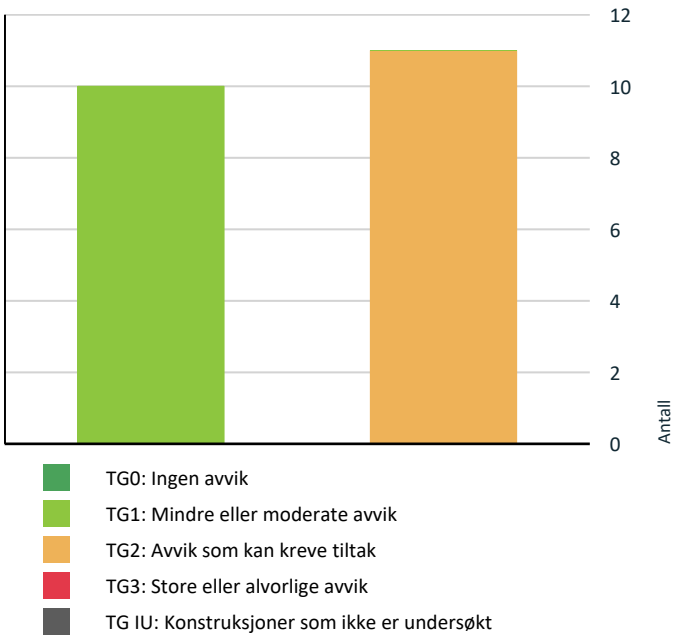
**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Det er avvik:

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

**Våtrom > 2. underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

**Våtrom > 2. underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

**Våtrom > 2. underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Det er avvik:

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

**Kjøkken > 2. underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Det er avvik:

- Det mangler automatisk lekkasjestopper, som var et krav da rørene skal ha blitt montert. Manglende automatisk lekkasjestopper medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått.

**Kjøkken > 2. underetasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

**Våtrom > 1. underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

# Sammendrag av boligens tilstand

**Våtrom > 1. underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

**Våtrom > 1. underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Det er avvik:

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

**Kjøkken > 1. underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert sprekk i benkeplate. Sprekken kan føre til at fukt trenger ned i materialet, noe som kan medføre videre oppsprekking, svelling og nedbrytning over tid. Skaden kan også påvirke funksjon og hygieniske forhold. Utbedring eller utskifting kan bli nødvendig.

**Kjøkken > 1. underetasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
2012

**Kommentar**
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 18 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

## VÅTROM

### 2. UNDERETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Badet er fra byggeåret.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

### 2. UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

## 2. UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

## 2. UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.



## 2. UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

## 2. UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

## 2. UNDERETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

## 1. UNDERETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Badet er fra byggeåret.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

## 1. UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

## 1. UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

## 1. UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.



## 1. UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

## 1. UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

# Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kar gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

## 1. UNDERETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

# KJØKKEN

## 2. UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Alder på innredning: Ifølge tidligere salgsoppgave fra 2021.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i stein.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn/dampovn. Mikro/komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Det mangler automatisk lekkasjestopper, som var et krav da rørene skal ha blitt montert. Manglende automatisk lekkasjestopper medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått.

## 2. UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Avtrekk: Kullfilterventilator integrert i platetoppen.
Tilluft: Via balansert ventilasjon.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

## 1. UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Kjøleskap.

# Tilstandsrapport

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er registrert sprekk i benkeplate. Sprekken kan føre til at fukt trenger ned i materialet, noe som kan medføre videre oppsprekking, svelling og nedbrytning over tid. Skaden kan også påvirke funksjon og hygieniske forhold. Utbedring eller utskifting kan bli nødvendig.



## 1. UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.
Tilluft: Via balansert ventilasjon.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Stoppekraner: Plassert i himling på bad.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

# Tilstandsrapport





## TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

## TG 1 Vannbåren varme

**Beskrivelse**

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Sikringer av automatsikringer.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2012**

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

   **Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:**
   **- Sjekke problemer med sikring som ryker. Datert 2021**

   **Samsvarserklæring for øvrige arbeider utført etter 1999, da samsvarserklæring ble lovpålagt, er ikke fremvist.**

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**

**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**

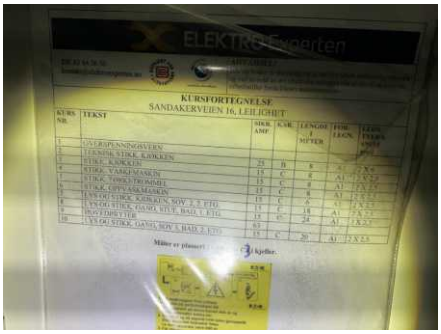
**Inntak og sikringsskap**

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?
    **Nei**

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 På grunn av manglende/ufullstendig kursfortegnelse, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges.**





# 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

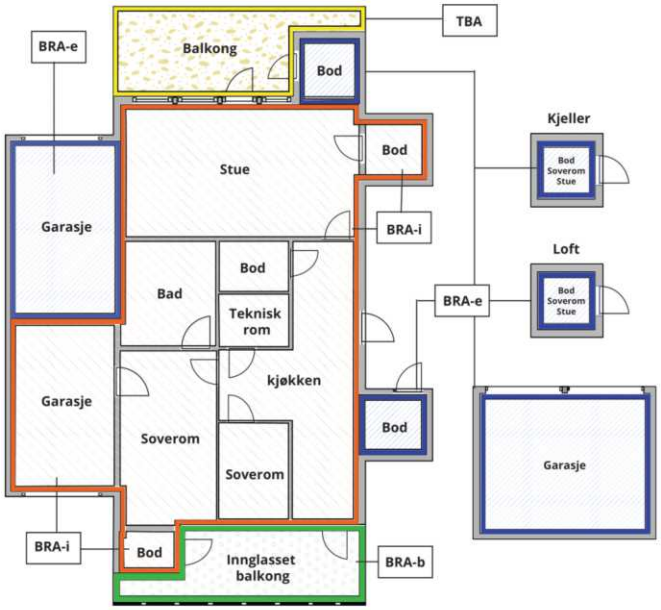
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. underetasje | 43 | | | 43 | 18 |
| 1. underetasje | 36 | | | 36 | |
| Boder | | 10 | | 10 | |
| **SUM** | **79** | **10** | | | **18** |
| **SUM BRA** | **89** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. underetasje | Entré, bad, stue, kjøkken, soverom | | |
| 1. underetasje | Entré, bad, stue, kjøkken, soverom | | |
| Boder | | Bod, bod 2 | |

**Kommentar**

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 21.4.2026 | Joachim Andre M Kirkerud | Takstingeniør |
| | Espen Sørland Bjørge | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 225 | 241 | | 93 | 38.6 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**

Sandakerveien 22 C

**Hjemmelshaver**

Bjørge Espen Sørland, Holst-Roness Hannah Skaug

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 29.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600

(teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

•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

# Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

**PERSONVERN**

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis

# Forutsetninger

ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.05.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Allè | Oppdragsnr. | 186260147 |
| Addresse | Sandakerveien 22C | | |
| Postnr. | 0473 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Hannah Skaug Holst-Roness | | |
| Selgers navn | Espen Sørland Bjørge | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

27.04.2025

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

1 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

IF

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem og når?**

Har vært utført avløpsrens i rørene i Desember 2025 av faglærte i regi av sameiet.

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?**

Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Andre etasje har egen hybeldel med egen inngang

**Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

Initialer selger:
H S
E S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til 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?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
H S
E S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

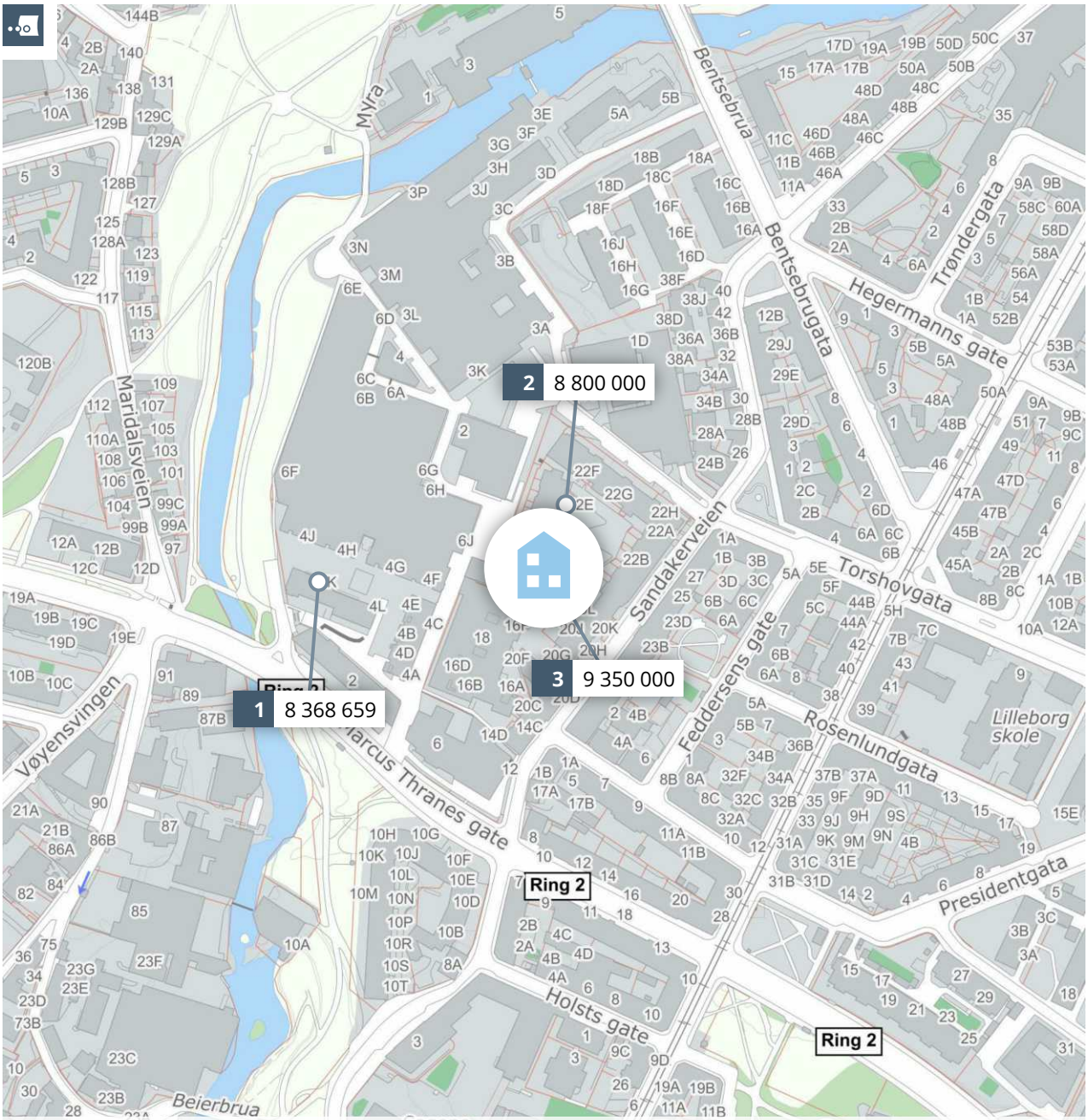
Dato 01.05.2026

Signert av *Hannah Skaug Holst-Roness*

Signert av *Espen Sørland Bjørge*

Initialer selger:
H S
E S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):




# Meglers verdivurdering

# SANDAKERVEIEN 22 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 01.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Sandra Kjellsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Sandakerveien 22 C, 0473 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 225 BNR 241 FNR 0 SNR 93 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 2

Verdivurdert til

**8 750 000**

| 0 | 8 750 000 | 110 759 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 79 m² | 10 m² | - m² | 18 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2012 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 4 751 |
| Formue | 0 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 1 |

Balkong Heis Utleiedel

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Marcus Thranes gate 4 K<br>87 m² 2001 2. etg 2 sov | | | | 27.03.2026 | 8 290 000 | **8 150 000** | 218 659 | 8 368 659 | **96 191** |
| 2 | Sandakerveien 22 E<br>73 m² 2012 2. etg 3 sov | | | | 17.11.2025 | 7 790 000 | **8 800 000** | 0 | 8 800 000 | **120 548** |
| 3 | Sandakerveien 22 C<br>92 m² 2012 2. etg 3 sov | | | | 29.04.2026 | 9 350 000 | **9 350 000** | 0 | 9 350 000 | **101 630** |

Attraktiv beliggenhet på Torshov / Torshov Torg med kort vei til dagligvarehandel, flotte parkområder og turstier langs Akerselva samt et godt utvalg av offentlig kommunikasjon. Torshov byr videre på flere hyggelige nisjebutikker, kaféer, restauranter og underholdning.

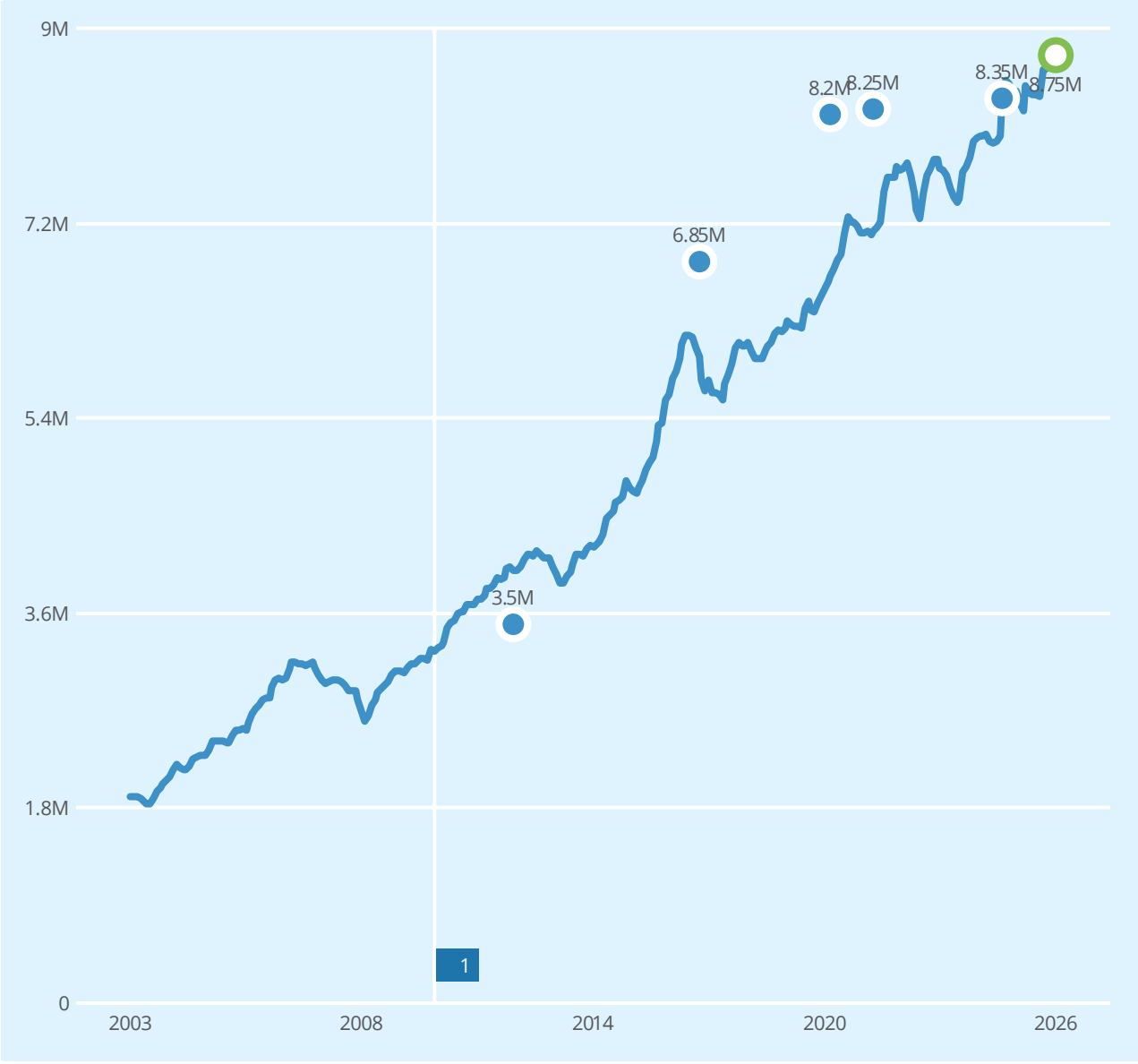
Svært lekker townhouseleilighet i et moderne boligkompleks fra 2012. Leiligheten går over to plan og har utgang til stor markterrasse og videre ut til hage. Hoveddelen består av åpen kjøkken- og stueløsning med takhøyde opp mot 5,28m og åpent opp mot stuedelen i boligens andre plan. Videre inneholder hoveddelen entré med skyvedørsgarderobe, romslig baderom med dusjhjørne, opplegg til vaskemaskin og varmekabler i gulv samt luftig soverom med garderobeplass. Hybeldelen har egen inngang fra andre plan samt dør mellom hoveddel/hybeldel fra stuen i hoveddelen. Hybeldelen har kombinert entré og kjøkkendel, samt luftig stue/sov og baderom.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger



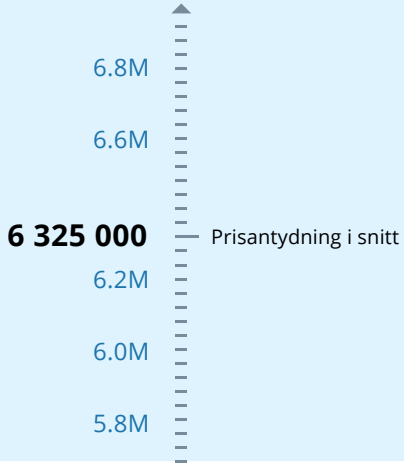

Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 28.09.2024 | 21.01.2025 | 25.04.2025 | 8 500 000 | 8 350 000 | 0 | 8 350 000 |
| 12.09.2021 | 11.10.2021 | 15.11.2021 | 8 300 000 | 8 250 000 | 0 | 8 250 000 |
| 06.09.2020 | 14.09.2020 | 08.01.2021 | 7 250 000 | 8 200 000 | 0 | 8 200 000 |
| 28.04.2017 | 04.05.2017 | 06.07.2017 | 6 490 000 | 6 850 000 | 0 | 6 850 000 |
| 04.09.2012 | | 04.09.2012 | - | 3 495 000 | - | 3 495 000 |

## Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 2 grunnkrets nå

**9**
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i

**101**
dager

## Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

**32**
leiligheter solgt

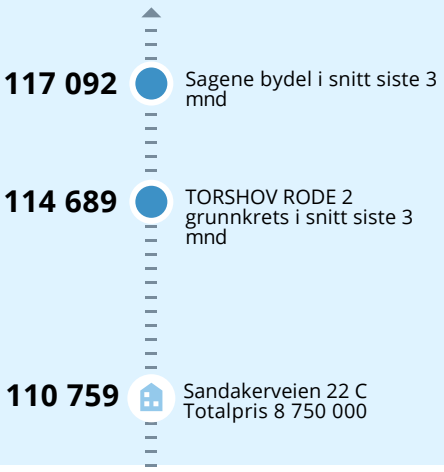



Solgt i snitt i løpet av

**18**
dager

for 2.5% over prisantydning

## Analyse m²-priser



Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Sandra Kjellsen
Gange-rolvs Gate 1C, 0273 OSLO
E-post: sandra.kjellsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 186260147 . Vår ref.: 7243-1-093 Dato: 27.04.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Sameiet Torshov Torg |
| Organisasjonsnr: | 999298311 |
| Seksjonseier: | Holst-Roness, Hannah Skaug |
| Medeier: | Bjørge, Espen Sørland |
| Leilighetsnummer: | 093 |
| Adresse: | Sandakerveien 22 C, 0473 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 93 |
| Gnr. | 225 |
| Bnr. | 241 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 2730329.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte seksjonseiere er registrert med bruksrett til garasjeplass. Felleskostnader garasje,- kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Garasjesameiet er organisert som et tingsrettslig sameie, der det til hver sameieandel er knyttet eksklusiv og varig bruksrett. Megler må gi beskjed om garasjen skal følge boligen ved salg eller selges separat. Megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka (ideell 1/99 av gnr 225 bnr 241 og seksjonsnr 216/217) Dersom garasjen selges utenom seksjon påløper et administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende priser. Kommunikasjon foregår mellom styret og beboere på mail. Megler må derfor oppgi mailadressen til kjøper i eierskiftemeldingen.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

Ingen lån registrert på selskap.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 751,48,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Felleskostnader | 4 284,09 | |
| TV/bredbånd | 467,39 | |

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

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 622,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 10,- |
| Annen formue: | 17 433,- |
| Gjeld: | 0,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**
Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martin Diego Berg Hernandez pr. e-post: martin.hernandez@obos.no eller telefon: 22 86 59 91.

**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:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Cato Haukeland, e-post: torshovtorg@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 7243
SAMEIET TORSHOV TORG

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET TORSHOV TORG

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. mai kl. 19:00 og lukker 10. mai kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7243

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 6. mai kl. 19:00.

### 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

Link til videomøte på Teams: https://teams.microsoft.com/meet/351675119520447?p=Q8ZPZv5NLeLmZHPfg5

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Oppgradering av bakgård
7. Øke løftekapasiteten til garasjeheisene
8. Ekstraordinær godtgjørelse til styret etter brannen i garasjen
9. Røykeforbud på veranda/balkonger
10. Sandkassen

11. Markere nødutgang utvendig for oppgang H

12. Male fasade i ny farge

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET TORSHOV TORG

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**
Gitt gjennomføring digitalt har dette mindre betydning. Styret mener styreleder er best egnet til å utføre rollen som møteleder.

**Forslag til vedtak**
Cato Haukeland er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**
Av praktiske årsaker foreslår styret at to av styremedlemmene signerer protokollen. Ettersom årsmøtet gjennomføres digital er det styrets vurdering av denne rollen er av mindre betydning.

**Forslag til vedtak**
Jette Ås Harbo og Jean-Yves Gallardo er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres fra egenkapitalen.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres fra egenkapitalen.

**Vedlegg**

1. Årsrapport 2025.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 430 000.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår en justering tilnærmet på linje med øvrig lønnsvekst. I følge undersøkelse fra OBOS ligger sannsynligvis styrets godtgjørelse noe under gjennomsnittet for tilsvarende sameier (størrelse og mengde forvaltningsoppgaver).

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 430 000

Sak 6

## Oppgradering av bakgård

**Forslag fremmet av:**
Hanna Fam Johansen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Bakgården er mye brukt av beboere og har mye å si for førsteinntrykk av potensielle kjøpere som kommer på visning. Den bærer dog preg av noe slitasje, og nokså enkle ting kan gjøres for å gi en stor forskjell. Forslag: 1) Fylle på sand i sandkassa+ordne dekke til kassen for å hindre avføring fra dyr. Tror da flere vil bruke den. 2)

Nytt fotballmål til gressplenen eller f.eks. låst kasse med felles uteleker som badminton mm. 3) Gjøre noe med nedre gressplen, f.eks. felles grill, urtekasser, bordtennisbord

**Styrets innstilling**

Styret er positiv til alle forslag som er med på å bedre inntrykket og miljøet i sameiet. Ved godkjenning av forslaget vil styret undersøke hva som kan gjøres i inneværende budsjett og evt. hva som bør budsjetteres til neste år.

**Forslag til vedtak**

Sette av utgifter til oppgradering av bakgård på neste dugnad

---

Sak 7

## Øke løftekapasiteten til garasjeheisene

**Forslag fremmet av:**
Erland Furuseth Jensen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Grunnet begrensninger på vekt i de to nederste nivåene i parkeringsheisen blir det færre og færre biler som kvalifiserer for å kunne stå der, dette grunnet større vekt på elbiler enn biler med forbrenningsmotor.

Derfor ønsker jeg og flere at det utredes kostnader/muligheter rundt forbedring av løftekapasitet i heisanlegget.

**Styrets innstilling**

MERK: Siden garasjeseksjonen er et **tingsrettslig sameie** vil en evt. kostnadsbeslutning måtte tas av garasjeeierne alene og kostnadene også utelukkende bæres av garasjeseksjonen. Sameiet som sådan vil ikke kunne fatte en slik beslutning eller vil bære kostnaden. Likevel mener styret at denne saken *kan* vedtas med den hensikt at styret undersøker mulighetene og potensielle kostnader ved å gjennomføre en slik oppgradering. Så vil selve beslutningen kunne fattes av garasjeseksjonen(e) alene.

Når det gjelder selve oppgraderingen av heisanlegget er det ikke like rett frem som det først kan synes. Heisanlegget er dimensjonert og sertifisert for den vekten den nå har. En evt. endring av dette vil potensielt føre til at hele anlegget må re-sertifiseres og at en leverandør må påta seg ansvaret for at den da tåler ny vekt. I tillegg vil antagelig mange deler måtte byttes ut.

Det er hensiktsmessig at de som ikke eier garasjeplass i garasjen avstår fra å stemme på denne saken.

**Forslag til vedtak**

Utrede muligheter og kostnader til økt løftekapasitet i parkeringsheisanlegget for å akkomodere den økte vekten av moderne elbiler i motsetning til tiden da biler med forbrenningsmotor var mest utbredt

---

Sak 8

## Ekstraordinær godtgjørelse til styret etter brannen i garasjen

**Forslag fremmet av:**
Ann Benedikte Oksrød

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

I forbindelse med brannen i garasjen sommeren [årstall], har styret lagt ned en ekstraordinær innsats over lang tid. Styret har håndtert en krevende situasjon med høy belastning, og har i perioder arbeidet nærmest kontinuerlig for å ivareta sameiets interesser.

De har bidratt med tett oppfølging, god fremdrift i en kompleks sak, samt en informasjonsflyt og tilgjengelighet som ligger langt over det man normalt kan forvente av et styreverv. Deres innsats har vært avgjørende for å lose sameiet trygt gjennom en vanskelig situasjon.

**Styrets innstilling**
Styret avstår fra å foreslå en innstilling til saken og vil kun bekrefte at arbeidsbelastningen etter brannen har vært ekstraordinær.

**Forslag til vedtak**
Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar å tildele styret en ekstraordinær godtgjørelse for innsatsen i forbindelse med brannen i garasjen.

Den samlede godtgjørelsen fastsettes til inntil kr 50 000, og fordeles av styret.

---

Sak 9

## Røykeforbud på veranda/balkonger

**Forslag fremmet av:**
Veronika Skagen Olsen

**Sakens flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker med dette å fremme forslag om å innføre røykeforbud på verandaer/balkonger i sameiet.

Bakgrunnen for forslaget er at røyking på verandaer medfører betydelig sjenanse for øvrige beboere. Røyklukt sprer seg lett mellom leilighetene, særlig når vinduer og verandadører står åpne. Dette påvirker inneklimaet

negativt og gjør det vanskelig for naboer å benytte egen bolig fullt ut, spesielt i perioder hvor man ønsker lufting eller å ha åpne dører.

For mange oppleves dette som en vesentlig ulempe i hverdagen, og det kan også ha helsemessige konsekvenser for personer som er sensitive for røyk.

Formålet med forslaget er å bidra til et bedre bomiljø for alle beboere, med hensyn til trivsel, helse og muligheten til å bruke egen bolig uten uønsket påvirkning fra røyk.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for at røyking på balkonger og verandaer kan oppleves som sjenerende, og anerkjenner at dette er en problemstilling som berører mange beboere. Alle leiligheter i sameiet har egen balkong eller terrasse, og på grunn av undertrykk i leilighetene vil røyk fra naboleiligheters balkonger raskt trekke inn gjennom åpne vinduer og dører. Det er derfor grunn til å anse røyking på balkong som en reell kilde til ulempe for øvrige beboere i dette sameiet.

Styret har foretatt en juridisk vurdering av forslaget. Utgangspunktet etter eierseksjonsloven § 25 første ledd er at seksjonseieren har enerett til bruk av sin bruksenhet, herunder balkong og veranda. Denne eneretten er imidlertid begrenset av § 25 tredje ledd, som fastslår at bruken ikke skal påføre andre seksjonseiere skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Årsmøtet kan etter eierseksjonsloven § 28 første ledd fastsette «vanlige ordensregler» for eiendommen med alminnelig flertall. Det er imidlertid et krav om at ordensreglene må anses som «vanlige», og de må ikke innebære en urimelig begrensning av den enkelte seksjonseiers bruksrett.

Et generelt og ubetinget røykeforbud på alle balkonger og verandaer vil etter styrets vurdering innebære en betydelig inngripen i seksjonseierens råderett over egen bruksenhet. Selv om de fysiske forholdene i vårt sameie tilsier at røyk i praksis vil sjenere naboer i de aller fleste tilfeller, er det en risiko for at et absolutt forbud vil bli ansett som en ordensregel som går lenger enn det som er «vanlig» etter loven. Styret anbefaler derfor ikke å vedta forslaget slik det er fremsatt.

Styret mener imidlertid at det er rettslig grunnlag for å vedta en mer avgrenset regulering som knytter røykeforbudet til den konkrete ulempen røyking påfører andre beboere. En slik regulering vil være saklig begrunnet i de faktiske forholdene i sameiet og vil etter styrets vurdering kunne anses som en «vanlig ordensregel» etter eierseksjonsloven § 28.

Oppsummering:

Styret anbefaler at det innsendte forslaget om et generelt røykeforbud **ikke** vedtas, men at følgende alternative vedtak (forslag 2) vedtas i stedet.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Røykeforbud på veranda/balkonger
- Mot Røykeforbud på veranda/balkonger

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det innføres forbud mot røyking på verandaer/balkonger i sameiet.

2. Det innføres følgende ordensregel i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 28:  Røyking på balkonger og verandaer skal skje med rimelig hensyn til øvrige beboere. Røyking er ikke tillatt på balkong eller veranda dersom det medfører at røyklukt trekker inn i naboleiligheter gjennom åpne vinduer, dører eller ventilasjonsanlegg. Ved klage på røyksjenanse plikter den røykende beboer å innrette seg slik at ulempen opphører, herunder ved å avstå fra røyking i det aktuelle tidsrommet.  Brudd på ordensregelen anses som mislighold av seksjonseierens plikter etter eierseksjonsloven § 25 tredje ledd, og kan følges opp av styret i samsvar med gjeldende regelverk.

---

Sak 10
## Sandkassen

**Forslag fremmet av:**
Ellen Sangnæs Testad

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

For å hindre at dyr gjør fra seg, kan det være en mulighet å legge over et nett når den ikke brukes. I tillegg begynner det å bli lite med sand i kassen.

**Styrets innstilling**
Hva gjelder sand, så kan dette kjøpes inn over ordninære driftsmidler og trenger ikke et årsmøtevedtak. Det vil altså utføres uavhengig av denne sakens vedtak.

Hva gjelder netting over sandkassen, så har styret diskutert dette og kommet til at vi tror det er like gjennomførbart i praksis. Ved at vi ikke tror de fleste vil ta nettingen over. Samtidig er vi bekymret for evt. skader en netting kan gjøre om evt. dyr setter seg fast i den. Det er strenge regler for lekeplasser i områder som bakgården vår, slik at installasjoner må være trygge.

**Forslag til vedtak**
Fylle på med sand. Innkjøp av nett

---

Sak 11
## Markere nødutgang utvendig for oppgang H

**Forslag fremmet av:**
Bjørn Egil Hansen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det parkeres en del sparkesykler utenfor nødutgangen til oppgang H, og ofte sperrer disse for åpning av nødutgangen.

**Styrets innstilling**

Styret støtter dette og foreslår at det gjennomføres på årets dugnad

**Forslag til vedtak**

Utvendig markering av nødutgang med «parkering forbudt» slik at døren ikke sperres.

---

Sak 12

## Male fasade i ny farge

**Forslag fremmet av:**
Carina Urke

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Den grå fasaden er et stusselig og mørkt innslag i bymiljøet. Jeg ønsker at vi skal vurdere å gi bygården vår en fargeendring til noe gladere. Enten en lys grønn farge eller oransje.

**Styrets innstilling**

Ettersom sameiet nylig er malt (til en kostnad på ca. 2 500 000) mener styret sameiet ikke bør vurdere noe maling før fasaden trenger dette.

**Forslag til vedtak**

Endre farge på bygården til oransje eller lys grønn og gå bort fra det triste grå.

---

Sameiet
Torshov Torg

# ÅRSRAPPORT FOR 2025

## TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Cato Haukeland | Sandakerveien 22 G |
| Styremedlem | Jette Ås Harbo | Sandakerveien 22 B |
| Styremedlem | Jean-Yves Manum Gallardo | Sandakerveien 22 E |
| Styremedlem | Lars Christen Landenes Hausken | Sandakerveien 22 H |

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

## KONTAKTINFORMASJON

### Styret

Styret kan kontaktes via sameiettorshovtorg@gmail.com,
via kontaktskjema på www.sameiettorshovtorg.no, eller via vibbo.no

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

## GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET TORSHOV TORG

Sameiet består av 217 seksjoner, hvorav 214 leiligheter, 1 næringsseksjon og 2 garasjeseksjoner.

Sameiet Torshov Torg er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999 298 311, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Sandakerveien 22 B
Sandakerveien 22 C
Sandakerveien 22 D
Sandakerveien 22 E
Sandakerveien 22 F
Sandakerveien 22 G
Sandakerveien 22 H

Gårds- og bruksnummer: 225/241

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Torshov Torg har ingen ansatte.

## FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

Sameiets revisor er BDO AS.

# STYRETS ARBEID

For å gi beboerne i sameiet innsikt i styrets arbeid, presenteres det her styrets generelle arbeidsoppgaver gjennom året, og deretter oppdatering på spesielt utvalgte saker det har vært jobbet med siden forrige årsmøte

## **Styrets arbeidsoppgaver** (ikke uttømmende)

**Økonomi:**

- Utarbeide budsjett
- Oppfølging av kostnader i sameiet gjennom året
- Gjennomgå og godkjenne fakturaer til sameiet

**Vedlikehold:**

- Kartlegge og planlegge nødvendig vedlikehold av bygningsmassen (eks. maling)
- Ad-hoc vedlikehold og utbedringer av skader på bygningsmassen
- Utarbeide og forvalte vedlikeholdsplan

**Forvaltning** (inngå avtaler, følge opp leverandører på løpende saker gjennom året, reforhandling) **av:**

- Fjernvarme
- Ventilasjonsanlegg
- Heiser
- Strøm
- Internett/TV
- Dørautomatikk
- Adgangssystem
- Videoovervåking
- Brannalarmanlegg
- Vektertjeneste / bomiljøvakt
- Vaktmester
- Vasketjeneste
- Garasjeport
- Parkeringsheis og parkeringsflåte
- Bygningsforsikring
- Vann og avløp

**Løpende oppgaver:**

- Åpning og lukking av port til bakgård
- Oppdatering av navnelister ved oppgangsdører
- Utlevering av adgangsbrikker
- Nøkkelbestillinger
- Spørsmål fra beboere (informasjon om rutiner, bygningsmasse, leiligheten etc.)
- Dialog med næringsseksjonen
- Håndtere konflikter mellom beboere
- Håndtere brudd på husordensregler og vedtekter
- Utarbeide informasjon til beboere via brev, hjemmeside, vibbo, e-post, sms og oppslagstavle

## Oppdaterte saker

| | | |
|---|---|---|
| 21008 | **Vann på balkong** | Over tid har det blitt rapportert om vannansamling bak panel ved balkongene i 22 C, D og E. I 2023 og 2024 ble det gjennomført tiltak med varierende effekt. Enkelte steder har tiltakene fungert godt, mens andre steder har de vært utilstrekkelige. Styret har over lengre tid samarbeidet med et firma for å finne en løsning som både er bedre og mer gjennomførbar fra et kostnadsperspektiv. Vi har nå mottatt et forslag til løsning som først vil bli testet i én leilighet i 22 E. Dersom effekten er positiv, vil tiltaket utvides til øvrige leiligheter i 22 C, D og E som har problemer med vann. Utbedringen vil i første omgang gjelde 5. etasje, ettersom det er her problemet først oppstår (vann ned til leiligheter i 4. etasje).<br><br>Det må samtidig understrekes at ingen av balkongene i sameiet er bygget for å være 100% tørre. Alle seksjonseiere må forvente vann på balkongene ved nedbør. |
| 21015 | **Forbedret belysning i bakgården** | Samtlige pullerter er nå installert og ser ut til å fungere godt. |
| 23020 | **Fugleskremsel på tak** | I fjor la vi ut gummislanger på takene som et forsøk på å finne effektive tiltak mot fugler. Dette hadde god effekt i starten, men effekten avtok utover sesongen.<br><br>Vi registrerer at Myrens nå har satt opp drager på sine tak igjen, og vi avventer effekten av disse.<br><br>Det er vanskelig, om ikke umulig, å hindre fugler på våre og naboenes tak. Vi må derfor alle forvente noe fuglelyd, gitt nærheten til Akerselva.<br><br>Styret tar imot alle gjennomførbare tips og idéer til hva vi kan gjøre for å redusere problemet. |
| 25001 | **Innkreving etter tilkjent erstatning** | Sameiet ble tilkjent erstatning på kr 10 000 for å dekke forsikringens egenandel etter et tyveri, hvor vi også vitnet i retten. Vi har bedt om bistand fra Statens innkrevingssentral, men har foreløpig ikke mottatt pengene. |
| 25003 | **Overgang til LED-lamper i sameiet** | Etter å ha byttet til LED i trappeoppganger og mellomganger (mellom leilighet og trappeoppgang) er vi i dialog med et elektrikerfirma om bytte av lysstoffrør i bod- og garasjeområdet. Der det har fungert, har vi allerede byttet til LED-rør. Dessverre fungerer ikke dette i alle |

armaturene, trolig fordi disse er defekte. Vi forhandler nå med firmaet for å finne en kostnadseffektiv løsning for utskifting.

## Nye saker (kun utvalgte)

| | | |
|---|---|---|
| 25002 | **Vann fra Rema1000 sitt varelager** | Over tid har vi opplevd vanninntrenging fra varelageret til Rema 1000 ned til underetasjen i F-oppgangen. Dette skyldes at vaskepersonalet eller andre hos Rema har helt store mengder vann ned i avløpet.<br><br>I 2025 sendte vi et formelt varsel til eier av næringsseksjonen. Vi har ikke opplevd vannproblemer etter at varselet ble sendt. |
| 25004 | **Bilbrann i garasjen** | Som alle er godt kjent med, hadde vi bilbrann i garasjen i fjor sommer. Denne saken har vært svært arbeidsbelastende for styret over flere måneder. Dette er naturligvis ikke noe det kan planlegges for, og konsekvensen ble at enkelte andre saker måtte utsettes.<br><br>Garasjen ble ferdig sanert i oktober/november 2025, og alle garasjeeierne kunne igjen benytte den som normalt. Styret vil takke alle beboere som har vist stor forståelse og tålmodighet i saneringsperioden.<br><br>I forbindelse med saneringen arbeidet styret aktivt opp mot forsikringsselskapet for å sikre at alle deler av garasjen som måtte antas skadet som følge av brannen, ble utbedret. Det er naturligvis ikke mulig å tilbakeføre alt til den nøyaktige tilstanden før brannen, men resultatet er at anlegget (parkeringsheis og flåte) nå fremstår i god stand, bedre enn før brannen.<br><br>Forsikringssaken er nå avsluttet, og sameiet har fått dekket alle kostnader i forbindelse med brannen. Forsikringsselskapet til bilen som brant, påtok seg ansvaret, slik at sameiet ikke har blitt belastet noen egenandel. Forsikringsoppgjøret gir et positivt økonomisk resultat for garasjeseksjonen, som vil gå til fremtidig vedlikehold av garasjen. |

| | | |
|---|---|---|
| 25005 | **Vann i boder i K-etg.** | Utover høsten 2025 kom det vann inn gjennom veggen (under et avløpsrør) i den nordvestlige delen av det store bodområdet i kjelleren.<br><br>Sameiet kontaktet ulike aktører og fikk til slutt tak i en grunnentreprenør som var kjent med problemstillingen. Området ved innkjøringen til Remas varelevering måtte graves opp. Avløpsrøret, som viste seg å ikke føre til noe, ble fjernet, veggen ble tettet og hullet fylt igjen. I skrivende stund avventer vi asfaltering av området.<br><br>Hvorfor det gikk et avløpsrør fra ingenting til ingenting, vet vi ikke. |
| 26001 | **Kartfeil på leiligheter i 22 C** | Ved salg av en leilighet i 22 C ble vi gjort oppmerksom på at utbygger hadde gjort en fargeleggingsfeil på plantegningen som ble tinglyst da sameiet ble bygget. Feilen har medført at et fåtall leiligheter tilsynelatende har feil «grense» mot naboleiligheten. Konkret har dette ført til at et soverom har sett ut som det tilhørte naboleiligheten.<br><br>Dette har kun vært en fargeleggingsfeil og har derfor ikke hatt noen innvirkning på seksjonsbrøk eller felleskostnader. Styret har påtatt seg å organisere reseksjoneringen som må gjennomføres for å rette opp feilen. |
| 26002 | **Vask av fasade** | Det er innhentet tre ulike tilbud på vask av fasaden. Styret har valgt å teste bruk av droner, da dette er betydelig rimeligere enn bruk av lift og stillas.<br><br>Vask er planlagt gjennomført i juni, avhengig av vær og leverandørens tilgjengelighet. |
| 25007 | **Skadedyr** | Sameiet har den siste tiden fått rapport om mus/rotte på en balkong i sameiet, nærmere bestemt 22 B. I lys av dette er det blitt gjennomført enkelte tiltak, og andre er under gjennomføring/planlegging. Styret har bestilt og installert luftespaltebeslag som er satt inn i små lufteåpninger i grunnmuren hvor mus/rotter potensielt kunne komme seg inn. Det er også bestilt gitterbeslag som skal festes på takrennene i 22 B. Dette skal hindre skadedyr i å ta seg inn og oppover i etasjene via takrennen. Sist er det bestilt metallbeslag som blir installert i nederst på panelet i 1. etg. for å hindre skadedyr å ta seg inn bak kledningen. Styret vil se an effekten av disse tiltakene før de blir gjennomført i de to andre byggene. |
| 25008 | **Spyling av avløpsrør** | Sameiet opplevde flere ganger i fjor sommer og høst at noen avløpsrør gikk tette. Etter å ha undersøkt problemet, besluttet styret spyling av samtlige avløpsrør. Det er også lagt inn i vedlikeholdsplanen at dette |

gjøres jevnlig, typisk hvert femte år. Resultatet fra spylingen var at det i enkelte av avløpsrørene var svært mye fett. Styret oppfordrer derfor beboere til å være forsiktige med å spyle fett ned i vasken. Tørk heller av fettet og kast det i søpla. Se ellers informasjon om dette på Vibbo.

25009 **4G i heisene**

Sameiet har i 2025/26 oppgradert alarmtelefonen i alle heisene våre, slik at det vil være mulig å nå alarmsentralen når 2G-nettet legges ned.

# KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

## Avvik fra budsjett

Driftsutgiftene er noe høyere enn budsjettert. Dette skyldes blant annet at vi ble nødt til å bytte ut en rekke nødlys i fellesarealene. I tillegg fikk vi ikke lengre tak i lyspærene til lampene i trappeoppgangene. Det førte til at disse måtte byttes ut med en ny type.

Merk også at på grunn av en avvikende måte å føre inntekter og kostnader på hos vår forretningsfører, er det noen avvik mellom budsjett og faktiske kostnader på blant annet fjernvarme (inntekt og utgifter) og elbillading (inntekter og utgifter). Dette skyldes at forretningsfører tidligere førte disse delene som inntekter og utgifter, men utligner dem nå mot hverandre, slik at det er bare differansen som blir synlig. Vi vil forklare dette nærmere i videomøtet som avholdes.

## Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet og foreslås ført fra egenkapital.

## Kommentarer til sameiets egenkapital pr. 31.12.2025.

Egenkapitalen ble på 3 188 359, som er noe lavere enn sameiet ønsker. Egenkapitalen tilsvarer i snitt 14 989 pr. seksjon. Det er ønskelig fra styrets side å ha ca. 4 millioner i egenkapital for å kunne håndtere større vedlikehold når det er behov.

Egenkapitalen til garasjeseksjonen er 49 375. Merk at garasjeseksjonen inngår i et avdelingsregnskap i sameiets regnskap. Det gjør det vanskelig å lese av i årsrapporten hvilke kostnader som belastes garasjeseksjonen. Styret vil arbeide med OBOS for å gjøre dette tydeligere i fremtidige årsregnskap.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet” Kommentarer til budsjett for 2026”.

# KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Merk at budsjettet er bygget opp mot faktiske kostnader, mens regnskapet hensyntar fordelingen mellom boligseksjonene og garasjeseksjonen. Dette gjelder kun de poster hvor garasjeseksjonen skal dekke en andel. Det vil derfor normalt være noe høyere budsjett på de ulike postene enn regnskapet for de samme postene.

## Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er satt av midler til å starte arbeidet med utbedring av balkonger i 22 C, D og E, samt vask av fasaden. Det er også satt av noe midler til utbedring langs Sandakerveien, samt bytte til LED-lys i deler av fellesområdet.

## Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i 2026 økt vann- og avløpsgebyrene med 23,5 % sammenlignet med 2025, noe som betyr ca. 500.000 i økte kostnader for sameiet. Dette påvirker naturligvis felleskostnadene, og det er dessverre forventet at gebyrene vil fortsette å øke i årene fremover.

## Energikostnader

Energikostnadene er stabile i og med at sameiet har inngått avtale om Norgespris.

Energiforbruket vårt har også blitt redusert noe ved overgang til LED.

## Forsikring

Sameiet har fått en lav økning av forsikringspremien.

## Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for fastsettelse av felleskostnader for 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

## Generell informasjon og bestillingsskjemaer

Du kan finne mye praktisk informasjon om din leilighet og fellestjenester på sameiets nettsider www.sameiettorshovtorg.no. Her finner du også bestillingsskjemaer for endring av navnelister, åpning av port til bakgård, nøkler og adgangsbrikker.

## Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

## Vaktmester

Sameiet Torshov Torg har avtale om vaktmestertjeneste med Oslo og Viken Eiendomsdrift. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv dersom man i egen regi engasjerer vaktmester.

## Renhold

Sameiet har avtale med 2Clean om renhold av fellesarealene.

## Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (26411) med polisenummer 2730329. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Torshov Torg er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## TV og internett

Telia er sameiets leverandør av TV- og internett-tjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telia på telefon +47 924 05 050 eller besøke deres nettside www.telia.no.

**SAMEIET TORSHOV TORG**

**ORG.NR. 999298311, KLIENTNR. 7243**

**RESULTATREGNSKAP**

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 9 515 279 | 8 915 214 | 10 220 464 | 11 119 361 |
| Garasjer | 9 | 655 500 | 607 200 | 0 | 0 |
| Ladeinntekter elbil | | 0 | 138 249 | 200 000 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | -289 808 | 13 549 | 350 500 | 270 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **9 880 971** | **9 674 212** | **10 770 964** | **11 389 361** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -57 810 | -54 990 | -62 500 | -65 000 |
| Styrehonorar | 5 | -410 000 | -390 000 | -410 000 | -430 000 |
| Avskrivninger | 14 | -13 451 | -7 875 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -22 509 | -16 792 | -26 000 | -26 500 |
| Forretningsførerhonorar | | -168 141 | -340 393 | -284 000 | -296 780 |
| Konsulenthonorar | | -20 190 | -2 164 | -5 000 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -2 877 560 | -1 826 916 | -2 120 000 | -2 480 000 |
| Forsikringer | | -485 767 | -425 420 | -526 820 | -490 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -2 506 788 | -2 257 206 | -2 600 320 | -3 045 090 |
| Garasjer | 9 | -383 167 | -608 691 | -350 000 | -600 000 |
| Ladekostnader EL-bil | | -8 065 | -101 080 | -200 000 | -10 000 |
| Energi/fyring | 10 | -1 859 482 | -2 059 262 | -2 440 000 | -2 020 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -963 285 | -959 251 | -1 010 000 | -1 170 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -727 117 | -980 114 | -785 000 | -780 200 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-10 503 332** | **-10 030 155** | **-10 819 640** | **-11 418 570** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-622 362** | **-355 942** | **-48 676** | **-29 209** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 111 816 | 107 797 | 70 000 | 70 000 |
| Finanskostnader | 13 | -1 835 | -208 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **109 981** | **107 589** | **70 000** | **70 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-512 380** | **-248 353** | **21 324** | **40 791** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital: | | -512 380 | -248 353 | | |

**SAMEIET TORSHOV TORG**

**ORG.NR. 999298311, KLIENTNR. 7243**

**BALANSE**

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 51 505 | 31 500 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **51 505** | **31 500** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 13 343 | 25 127 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 416 661 | 338 494 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | -485 904 | 4 751 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 177 820 | 1 212 874 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 2 706 482 | 2 603 969 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **3 828 403** | **4 185 215** |
| **SUM EIENDELER** | | **3 879 908** | **4 216 715** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 3 188 359 | 3 700 739 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **3 188 359** | **3 700 739** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 125 511 | 155 482 |
| Leverandørgjeld | | 566 039 | 360 494 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **691 550** | **515 976** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **3 879 908** | **4 216 715** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 30.03.2026

Styret i Sameiet Torshov Torg

Cato Haukeland Jean-Yves Gallardo Jette Ås Harbo

Lars Christen Landenes Hausken

**NOTE 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.
.
**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.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.
.
**FORDRINGER**
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.
.
**SKATTETREKKSKONTO**
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 8 554 847 |
| TV/bredbånd | 960 432 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **9 515 279** |

**NOTE 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Refusjon forsikring | -295 965 |
| Nettinnbetalinger | 2 862 |

| | |
|---|---|
| Nøkler | 5 920 |
| Refusjon/viderefakturering | -2 625 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **-289 808** |

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -57 810 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-57 810** |

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 2024/2025 | -410 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-410 000** |
| I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) | -4 249 |

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -22 509 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-22 509** |

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -1 085 206 |
| Drift/vedlikehold VVS | -174 678 |
| Drift/vedlikehold elektro | -738 619 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -85 122 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -305 054 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -171 925 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -228 531 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -88 425 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-2 877 560** |

**NOTE 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsgebyr | -1 541 269 |
| Feie- og tilsynsgebyr | -243 |
| Renovasjonsgebyr | -965 276 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-2 506 788** |

**NOTE 9**

**GARASJER**

| | |
|---|---|
| **INNTEKTER GARASJER** | |
| Leieinntekter | 655 500 |
| **SUM INNTEKTER GARASJER** | **655 500** |
| | |
| **KOSTNADER GARASJER** | |
| Driftskostnader | -277 412 |
| Drift/Vedlikehold | -92 755 |
| Vedlikehold | -13 000 |
| **SUM KOSTNADER GARASJER** | **-383 167** |
| | |
| **SUM GARASJER** | **272 333** |

**NOTE 10**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -281 689 |
| Fjernvarme | -1 577 793 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-1 859 482** |

**NOTE 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -15 602 |
| Diverse utstyr | -18 353 |
| Lyspærer og sikringer | -28 849 |
| Vaktmestertjenester | -196 476 |
| Vakthold | -37 189 |
| Renhold ved firmaer | -403 420 |
| Andre driftskostnader | -12 341 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -4 249 |
| Andre kontorkostnader | -3 394 |
| Bank- og kortgebyr | -6 152 |
| Øreavrunding | 102 |
| Velferdskostnader | -1 196 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-727 117** |

**NOTE 12**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 3 651 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 102 513 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 828 |
| Andre renteinntekter | 4 824 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **111 816** |

**NOTE 13**

**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter på leverandørgjeld | -1 835 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-1 835** |

**NOTE 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Sandkasse | | |
| Avgang 2024 | 39 375 | |
| Avskriving tidligere | -7 875 | |
| Avskriving i år | -7 875 | |
| | | 23 625 |
| Sykkelverksted | | |
| Tilgang 2025 | 33 456 | |
| Avskriving i år | -5 576 | |
| | | 27 880 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **51 505** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **13 451** |

**NOTE 15**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Utlegg skadesaker | -485 904 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **-485 904** |

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET TORSHOV TORG

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TORSHOV TORG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MPUZ6-SVUOG-AXIE1-V7E55-MFV03-2AM52

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

**Ole Jarle Haukvik**
**Partner**
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2026-04-09 16:27:52 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: MPUZ6-SVUOG-AXIE1-V7E55-MFV03-2AM52*

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 6.05.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 10.05.26
**Selskapsnummer:** 7243 **Selskapsnavn:** SAMEIET TORSHOV TORG

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. 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**

Cato Haukeland er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Jette Ås Harbo og Jean-Yves Gallardo er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres fra egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 430 000

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Oppgradering av bakgård**

Sette av utgifter til oppgradering av bakgård på neste dugnad

☐ For

☐ Mot

**Sak 7 Øke løftekapasiteten til garasjeheisene**

Utrede muligheter og kostnader til økt løftekapasitet i parkeringsheisanlegget for å akkomodere den økte vekten av moderne elbiler i motsetning til tiden da biler med forbrenningsmotor var mest utbredt

☐ For

☐ Mot

**Sak 8 Ekstraordinær godtgjørelse til styret etter brannen i garasjen**

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar å tildele styret en ekstraordinær godtgjørelse for innsatsen i forbindelse med brannen i garasjen.
Den samlede godtgjørelsen fastsettes til inntil kr 50 000, og fordeles av styret.

☐ For

☐ Mot

**Sak 9 Røykeforbud på veranda/balkonger**

**a)**
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For røykeforbud på veranda/balkonger

☐ Mot røykeforbud på veranda/balkonger

**b)**
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Det innføres forbud mot røyking på verandaer/balkonger i sameiet.

☐ Det innføres følgende ordensregel i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 28: Røyking på balkonger og verandaer skal skje med rimelig hensyn til øvrige beboere. Røyking er ikke tillatt på balkong eller veranda dersom det medfører at røyklukt trekker inn i naboleiligheter gjennom åpne vinduer, dører eller ventilasjonsanlegg. Ved klage på røyksjenanse plikter den røykende beboer å innrette seg slik at ulempen opphører, herunder ved å avstå fra røyking i det aktuelle tidsrommet. Brudd på ordensregelen anses som mislighold av seksjonseierens plikter etter eierseksjonsloven § 25 tredje ledd, og kan følges opp av styret i samsvar med gjeldende regelverk.

**Sak 10 Sandkassen**

Fylle på med sand. Innkjøp av nett

☐ For

☐ Mot

**Sak 11 Markere nødutgang utvendig for oppgang H**

Utvendig markering av nødutgang med «parkering forbudt» slik at døren ikke sperres.

☐ For

☐ Mot

**Sak 12 Male fasade i ny farge**

Endre farge på bygården til oransje eller lys grønn og gå bort fra det triste grå.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

**VEDTEKTER FOR**

**SAMEIET TORSHOV TORG**

i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Sist endret på ordinært årsmøte 21.03.2022.

## 1. SAMEIET/EIENDOMMEN/SEKSJONENE

Sameiet Torshov Torg (heretter kalt "**Sameiet**") er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr 225 bnr 241 i Oslo kommune, med påstående bebyggelse, installasjoner og anlegg (heretter kalt "**Eiendommen**").

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap kalt "**Seksjonene**") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (**bilag 1**), med situasjonsplan (vedlegg 1) og plantegninger (vedlegg 2-77).

Følgende definisjoner benyttes i det følgende:

| **Definisjon** | **Seksjon nr.** | **Bygg** | **Etasje** | **Referanse vedlegg (tegningsnr.)** |
|---|---|---|---|---|
| **Boligseksjonene:** | 1-214 | A-B-C | K. etg. - 7. etg. | vedlegg 1 (A10.01) - vedlegg 64 (A29.64), vedlegg 66 (A10.66) - vedlegg 72 (A10.72) og vedlegg 74 (A10.74) - vedlegg 77 (A10.77) |
| **Næringsseksjonen** | 215 | A-B-C | K. etg. - 1. etg. | vedlegg 66 (A10.66), vedlegg 67 (A10.67) og vedlegg 74 (A10.74) - vedlegg 76 (A10.76) |
| **Garasjeseksjonen** | 216 | A-B-C | K. etg. - U. etg. | vedlegg 1 (A10.01) - vedlegg |
| | 217 | A-B-C | K. etg. - U. etg. | |

Hver Boligseksjon omfatter en bruksenhet (leilighet) som hoveddel (i plantegningene markert med seksjonsnummer). Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen til de Boligseksjoner dette gjelder. Til hver Boligseksjon hører en sportsbod som tilleggsdel (i plantegningene vedlegg 74-76 markert med "T" etterfulgt av seksjonsnummeret til den Boligseksjonen boden tilhører). Til enkelte av Boligseksjonene hører uteareal på grunn som tilleggsdel (i situasjonsplanen vedlegg 77 og de aktuelle plantegningene markert med "TG" etterfulgt av seksjonsnummeret til den Boligseksjonen utearealet tilhører).

Næringsseksjonen omfatter en bruksenhet (forretningslokaler), inkludert hele garasjearealet i M. etg. som hoveddel (i plantegningene markert med "215"). Til Næringsseksjonen høreruteareal på grunn (i situasjonsplanen vedlegg 77 markert med "TG215") som tilleggsdel.

Garasjeseksjonen omfatter en bruksenhet i form av garasjearealet i U. etg. (i plantegningen vedlegg 75 markert med "216" og “215”, men seksjonsnumrene er 216 og 217) som hoveddel. Til Garasjeseksjonen hører ingen tilleggsdel.

Alle deler av Eiendommen som etter bilag 1 ikke omfattes av Seksjonene, er fellesarealer (dvs. alt innvendig og utvendig areal som ikke er skravert og/eller angitt som "Felles" i vedlegg 1-77). Til fellesarealene hører således, med mindre annet er særskilt fastsatt, alle bygningskropper med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom, samt utearealer. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreningspunktet til de enkelte Seksjonene og elektrisitet frem til Seksjonenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

## 2. RETT TIL BRUK

### 2.1. Boligseksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i pkt. 1 ovenfor og i følge seksjoneringsbegjæringen for den enkelte Seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2). Tilsvarende gjelder de øvrige Seksjonene.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen.

#### 2.1.1. Eierskifte

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser, inkludert ny seksjonseiers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

#### 2.1.2. Utleie

i) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold utover det som inngår i pkt. 2.1.2 ii). Det samme gjelder ny leietakers navn og kontaktinformasjon.

ii) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i totalt mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## 2.2. Særlig om bruken mv. av Næringsseksjonen

Eier av næringsseksjonen (seksjon 215) har rett til å utvikle og ha næringslokaler på Eiendommen, samt tilhørende lager, herunder bl.a. til bruk som serveringssted, kaffebar, kiosk, kontorlokaler, butikk, frisør, apotek, postkontor, legesenter, offentlige kontorer eller liknende. Sameierne er innforstått med og har akseptert utviklingen og den fremtidige drift av Næringsseksjonen som fastsatt av utbygger og kan ikke som sameier eller på annen måte motsette seg dette. De enkelte sameierne er også innforstått med, og har akseptert, at den sameiebrøk som fastsettes i forbindelse med den opprinnelige seksjoneringen av Eiendommen kan bli gjenstand for endringer som følge av eventuelle justeringer i utbyggers planer for utbygging og utnyttelse av området.

De enkelte sameierne vil yte den nødvendige medvirkning til at utbyggers utviklingsplaner som beskrevet i avsnittet over og eventuelle endrede planer kan gjennomføres, herunder i forbindelse med deling, seksjonering, tinglysing av erklæringer og inngåelse av nødvendige avtaler. Sameierne har i forbindelse med erverv av sin Seksjon for dette formål utstedt en fullmakt til utbygger. Fullmakten gir utbygger rett til å disponere over Eiendommen/ Seksjonen på vegne av sameier for gjennomføring av utbyggingsprosjektet.

Boligseksjonene skal i fellesskap ha tinglyst rett til sambruk av inntil 8 garasjeplasser i U. etg. tilhørende Næringsseksjonen. Fordeling av sambruksplassene og organisering av sambruket fastsettes av utbygger/eier av Næringsseksjonen.

Endringer mv. i dette pkt. 2.2 krever tilslutning fra eier av Næringsseksjonen.

## 2.3. Særlig om bruken mv. av Garasjeseksjonen

### 2.3.1. Generelle bestemmelser om seksjonen

Garasjeseksjonene er organisert som tingsrettslige sameieseksjoner med like mange ideelle andeler som det er garasjeplasser i seksjonen og hvor det til hver andel er knyttet eksklusiv og varig bruksrett til én bestemt nummerert garasjeplass. Til hver andelseier utstedes det et skjøte på en ideell andel i garasjeanlegget i henhold til seksjonsbrøken. Den tinglyste eier av sameieandelen er solidarisk ansvarlig med den som faktisk disponerer garasjeplassen for oppfyllelse av sameiernes forpliktelser.

Sameiets styre eller forretningsfører skal føre en liste over andelseierne og de tildelte garasjeplassene til enhver tid.

Den enkelte andelseier har enerett til bruk av sin garasjeplass og har for øvrig lik rett til å benytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Garasjeanlegget kan, både de deler som er undergitt eksklusiv bruksrett og de deler som utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte garasjeplasser. Den enkelte andelseier må selv besørge eventuell fjerning av uvedkommende kjøretøy eller eiendeler fra sin garasjeplass.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeanlegget, unntatt utleie av garasjeplass som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjeanlegget.

### 2.3.2. Utleie

Sameierne i Sameiet har fortrinnsrett til leie av garasjeplasser i Garasjeseksjonen som eies eller på annen måte disponeres over av andre enn sameierne. Fortrinnsretten skal tinglyses som en heftelse på Garasjeseksjonens grunnboksblad.

### 2.3.3. Garasjeplasser for funksjonshemmede

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall garasjeplasser tilgjengelig for funksjonshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for sameiere/seksjonseiere i Torshov Torg Sameie med funksjonshemming som eier en andel i garasjeseksjonen ved at de som har og dokumenterer behov for plassen skal kunne disponere den midlertidig mot å stille sin egen plass til disposisjon.

Dette gjelder selv om plassen er privat og en tilleggsdel til en seksjon som eier har betalt for. De sameiere det gjelder plikter i så fall å akseptere bytte/overføring til annen garasjeplass i garasjeanlegget, uten hensyn til plassering.

Dersom behovet for HC-plass faller bort eller den som disponerer andelen selger enten boligseksjonen i Torshov Torg eller andelen i garasjeseksjonen i Torshov Torg skal plassen tilbakeføres til opprinnelig eier og det er plassen før byttet som eventuelt blir solgt.

### 2.3.4. Elbil-lading

Sameiet har lagt til rette infrastruktur for lading av elbiler, og enhver seksjonseier har rett til å etablere ladepunkt fra leverandøren styret har avtale med på egen plass for egen regning såfremt det er teknisk og praktisk mulig og ikke pålegger de andre andelseierne vedlikeholdsansvar eller økte kostnader.

Det er etablert infrastruktur for å fakturere hver enkelt bruker ihht. faktisk forbruk av strøm og tilknyttede kostnader.

### 2.3.5. Disponering

i) Med de begrensninger som fremgår av vedtektene, råder den enkelte andelseier som en eier over seksjonsandelen og kan fritt overdra, leie ut, pantsette og på annen måte disponere over denne. Bruksretten til garasjeplassen kan ikke skilles fra seksjonsandelen i garasjeanlegget.

ii) Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

iii) Ved overdragelse av sameieandelen skal vedtektene og styrets eventuelle regler for bruk av garasjeanlegget aksepteres av den nye sameieren. Ved overdragelse hefter den nye sameier sammen med den tidligere sameier for den tidligere sameierens forpliktelser inntil disse er gjort opp.

### 2.3.6. Felleskostnader for garasjeseksjonen

Alle felleskostnader vedrørende garasjeanlegget fordeles likt mellom andelseierne. Styret har rett til å belaste tinglyst eier av sameieandelen for felleskostnadene, uavhengig av hvem som faktisk disponerer garasjeplassen.

### 2.3.7. Mislighold

i) Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader mv. er å anse som vesentlig mislighold fra sameierens side. Sameieren vedtar tvangsfravikelse uten søksmål og dom dersom andel felleskostnader eller andre ytelser ikke blir betalt innen forfall, jf tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2(2)(c).

ii) Dersom en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge sameieren å selge sin(e) sameieandel(er) med tilknyttet bruksrett til garasjeplass. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve tvangssalg.

iii) Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at sameieandelen(e) kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan sameieandelen(e) kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg i tvangsfullbyrdelsesloven.

### 2.3.8. Adkomst, felles innkjøring mv.

i) De øvrige seksjonseiere i Torshov Torg Sameie, herunder eiere/brukere av andre garasjearealer i eiendommen, har bruksrett til nødvendig atkomst gjennom garasjeanlegget

ii) Nedkjøringen/rampen til garasjeanlegget vil være fellesareal i Torshov Torg Sameie og vil bli benyttet også av de øvrige seksjonseierne, herunder eiere/brukere av andre garasjearealer i eiendommen. Seksjonen skal dekke en forholdsmessig del av kostnadene til drift og vedlikehold av nedkjøringen/rampen, herunder eventuell port-/bomsystem mv.

### 2.3.9. Tinglyst rett til adkomst

Garasjeanlegget i fremtidig bygg på naboeiendommen, Sandakerveien 16, gnr. 225 bnr. 232, skal ha tinglyst rett til adkomst over nedkjøringen/rampen (som er fellesareal) til garasjearealene i M. etg. og U. etg

## 2.4. Fellesarealene

Den enkelte sameier har, med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte Eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

### 2.4.1. Eksklusiv bruksrett til innvendig sykkeloppstilling for Boligseksjonene

Boligseksjonene har i fellesskap rett til eksklusiv bruk av innvendig rom for sykkeloppstilling som illustrert i plantegning vedlegg 75.

### 2.4.2. Eksklusiv bruksrett til uteareal for Boligseksjonene

Boligseksjonene har i fellesskap rett til eksklusiv bruk av grønt-/lekearealer, sittegrupper, sykkeloppstilling og gangveier i utvendig fellesareal (gårdsrom) som avgrenses av bygg A-BC, som illustrert i situasjonsplanen vedlegg 77.

Bruksretten etter dette punkt omfatter ikke uteareal som utgjør tilleggsdel til Boligseksjon og heller ikke adkomstveier og andre arealer som er nødvendig til bruk for virksomheten i Næringsseksjonene.

Bruksretten etter dette punkt kan bare avvikles ved vedtak i sameiermøtet etter reglene om vedtektsendring og kan uten tilslutning fra Boligseksjonene uansett ikke bringes til opphør før tidligst 60 år etter tidspunktet for stiftelse av Sameiet.

## 3. VEDLIKEHOLD MV.

### 3.1. Seksjonen

Den enkelte sameier skal holde sin Seksjon, inkludert hoveddel og tilleggsdeler, forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Den innvendige vedlikeholdsplikten omfatter bl.a. innvendige vann- og avløpsledninger til og med forgreningspunktet inn til Seksjonen, vannklosetter og kraner, elektriske kontakter og brytere, samt ledninger til og med Seksjonens sikringsboks, inngangsdør med karm og dørlås, innvendige flater på balkong/terrasse, balkongdører med karm, samt vinduer innvendig.

Den utvendige vedlikeholdsplikten (for tilleggsdel som er uteareal) omfatter bl.a. snøbrøyting/ strøing, plenklipping/planting, renhold/renovasjon og andre arealer, anlegg og installasjoner som tilhører Seksjonen.

Sameier plikter å gjøre sin leilighet tilgjengelig uten unødig opphold for styret eller representanter fra styret i forbindelse med kontroll og vedlikehold av felles infrastruktur som vann, avløp, ventilasjon, fjernvarme, el-anlegg, bygningsmasse og lignende.

### 3.2. Fellesareal

Eiendommens fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like.

Med unntak av de eksklusive vedlikeholdsplikter som er fastsatt i pkt. 3.3 - 3.5 nedenfor, er Seksjonene i fellesskap ansvarlig for vedlikehold av Eiendommens fellesareal.

Med begrepet "vedlikehold" menes, med mindre annet følger av sammenhengen, i tillegg til løpende vedlikehold, også nødvendig utskiftning, reparasjon og modernisering av de aktuelle fellesarealer, anlegg mv, likevel med unntak av bygningsmessige tiltak som omfattes av 10.2.i) nedenfor.

Når begrepet "knyttet til" benyttes i det følgende i dette pkt. 3, skal dette, med mindre annet følger av sammenhengen, forstås som fellesareal som har en funksjonell tilknytning til de(n) aktuelle seksjon(er), dvs. fellesarealer som etter sin art skal tjene de(n) aktuelle seksjonen(e)s behov. Tilsvarende gjelder andre fellesanlegg/-installasjoner.

### 3.3. Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Boligseksjonene

Det påhviler Boligseksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av:

i) innvendig fellesareal knyttet til Boligseksjonenes hoveddel (bruksenhet) og tilleggsdeler (sportsboder), herunder inngangspartier og dører, ganger og trapperom, rømningsveier samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/oppvarming mv. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter alt fellesareal som illustrert i vedlegg 1-64,

ii) innvendig rom for sykkeloppstilling som iht. pkt. 2.4.1,

iii) fasader, utvendige dører, vinduer utvendig og balkonger/terrasser utvendig, samt øvrige utvendige konstruksjoner, installasjoner mv. for samtlige bygg i Sameiet, som illustrert i vedlegg 1. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt er avgrenset sideveis og nedover til den del av fasaden, vinduer mv. som tilhører Næringsseksjonen (dvs. på samme plan/etasje som denne). Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter heller ikke utvendige tak mv, som er særskilt regulert i pkt. 3.6 nedenfor,

iv) uteareal som Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til iht. pkt. 2.4.2, og

v) iv) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene Boligseksjonenes behov.

### 3.4. Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Næringsseksjonen

Det påhviler Næringsseksjonen å besørge vedlikehold av:

i) fasader, utvendige dører, vinduer utvendig, samt øvrige utvendige konstruksjoner, installasjoner mv. knyttet til Næringsseksjonen, avgrenset sideveis og oppover til den del av fasaden, vinduer mv. som tilhører Boligseksjonene (dvs. på samme plan/etasje som disse), og

ii) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene Næringsseksjonens behov

### 3.5. Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Garasjeseksjonen

Det påhviler Garasjeseksjonen å besørge vedlikehold av:

i) innvendig fellesareal knyttet til Garasjeseksjonen, herunder kjøreveier og arealer mellom garasjeplassene, tekniske anlegg som lys/oppvarming, port mv., avgrenset mot som avgrenses av Næringsseksjonens del av garasjearealet i U. etg. (som illustrert i plantegning vedlegg 75),

ii) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene Garasjeseksjonens behov.

iii) renhold og oppmerking av fellesarealer

### 3.6. Felles vedlikeholdsansvar

Det påhviler Seksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av utvendige tak, med tilhørende konstruksjoner, installasjoner mv, for samtlige bygg i Sameiet.

Det påhviler Seksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av tak-/membrankonstruksjon over de underliggende bygningsmessige anlegg, bl.a. Garasjeseksjonen).

Det påhviler Seksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av alle innvendig og utvendige arealer, konstruksjoner, tekniske anlegg mv. som ikke er omfattet av pkt. 3.3 - 3.5 ovenfor og/eller som etter sin art skal tjene Seksjonenes felles behov. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter bl.a. også felles tekniske rom til trafo (og gang/trapp ned til dette rommet), hovedtavle og fjernvarme.

Det påhviler Næringsseksjonen og Garasjeseksjonen i fellesskap å besørge innvendig vedlikehold av nedkjøring/rampe (som er fellesareal) til garasjearealene i M. etg. og U. etg. (som illustrert i plantegning vedlegg 74 og 75), samt kjørevei som avgrenses av Nærings-seksjonens del av garasjearealet i U. etg. (som illustrert i plantegning vedlegg 75).

### 3.7. Driftsselskap

Sameierne har rett og plikt til å overlate sine vedlikeholdsplikter etter de foregående punkter til et særskilt driftsselskap som oppnevnes av sameiermøtet, jf. pkt. 12.3 nedenfor.

### 3.8. Kameraovervåking

Kameraovervåking er tillatt i sameiets fellesarealer og garasjer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Konkrete kostnader Sameiet har ved forsøpling, viderefaktureres den som har påført kostnaden dersom man ved videoovervåking kan identifisere vedkommende.

## 4. RETTSLIG RÅDIGHET

Den enkelte sameier rår som en eier over Seksjonen.

Med de begrensninger og unntak som følger av eierseksjonsloven § 23, kan ingen erverve mer enn to Boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Ved salg av Seksjon plikter sameieren som selger å fremlegge vedtektene, samt eventuelle andre bestemmelser som sameierne plikter å respektere, for kjøper og å innhente hans vedtakelse av disse som bindende for seg.

## 5. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

### 5.1. Felleskostnader

Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte Seksjon, skal fordeles mellom sameierne i henhold til bestemmelsene nedenfor:

#### 5.1.1. Kostnader som skal dekkes av Boligseksjonene, fordelt etter innbyrdes sameiebrøk:

i) kostnadene til vedlikehold og bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.3 ovenfor, samt fellesareal som Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til etter pkt. 2.4.1 og 2.4.2, herunder bl.a. renhold, rengjøring, fjerning av tagging/grafitti, tilsyn/service, snøbrøyting, plenklipping, planting, bortkjøring, egen vaktmester, vakthold og administrasjonspåslag for felleskostnader,

ii) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Boligseksjonene.

iii) kostnadene til administrasjon, forretningsførsel, regnskap og revisjon av Sameiet/ Eiendommen, samt evt. styrehonorar, opp til det nivå som til enhver tid ville vært vanlig dersom Sameiet kun hadde bestått av Boligseksjonene (dvs. at merkostnadene til administrasjon mv. som følge av de øvrige Seksjonene i Sameiet, fordeles mellom Seksjonene i henhold til pkt. 5.1.4, 2. ledd under).

#### 5.1.2. Kostnader som skal dekkes av Næringsseksjonen

i) kostnadene til vedlikehold og bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.4 ovenfor, herunder bl.a. renhold og rengjøring, fjerning av tagging/grafitti, tilsyn/service, egen vaktmester, vakthold og administrasjonspåslag for felleskostnader, og

ii) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Næringsseksjonen.

### 5.1.3. Kostnader som skal dekkes av Garasjeseksjonen:

i) kostnadene til vedlikehold og bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.5 ovenfor, herunder bl.a. renhold og rengjøring, kosting, spyling, egen vaktmester, vakthold og administrasjonspålegg for felleskostnader, og

ii) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Garasjeseksjonen.

### 5.1.4. Kostnader som skal dekkes av Seksjonene i fellesskap:

Kostnader som skal fordeles etter sameiebrøken:

i) kostnader til forsikring av Eiendommen (bygningsforsikring) og ansvars-/skadeforsikring,

ii) eiendomsskatt,

iii) kostnader til levering av energi til Eiendommen, herunder elektrisitet, fjernvarme mv.

iv) kostnader til vedlikehold og bruk av fellesarealer som nevnt i pkt. 3.6, 1. - 3. ledd over,

v) felles vaktmester, vakthold mv., og

vi) andre kostnader, avgifter/gebyrer mv. som gjelder Eiendommen i sin helhet og som etter sin art varierer etter Seksjonens størrelse.

Kostnader til administrasjon, forretningsførsel, regnskap og revisjon av Sameiet/ Eiendommen utover slike kostnader som dekkes av Boligseksjonene i medhold av pkt. 5.1.1 (iii) ovenfor, samt evt. styrehonorar, skal fordeles med en lik del på hver Seksjon.

Kostnadene etter dette pkt. 5.1.4 skal bare fordeles etter sameiebrøken i den grad kostnadene belastes Eiendommen/Sameiet under ett. I motsatt fall fordeles kostnadene etter den fordeling som er lagt til grunn av den aktuelle leverandør, tjenesteyter, offentlige myndighet mv (f.eks. vil eiendomsskatt/kommunale avgifter normalt bli direkte fordelt i henhold til sameiebrøken).

### 5.1.5. Kostnader som skal fordeles etter nytte/forbruk

i) Kostnadsfordelingen etter pkt. 5.1.1 - 5.1.4 ovenfor gjelder ikke for kostnader ved tiltak som etter sin art ikke kan komme de(n) aktuelle sameier(ene) til gode, og det dessuten vil virke klart urimelig at sameierne dekker kostnadene i henhold til den fastsatte fordeling, og

ii) Kostnader til levering av fellesytelser (f.eks. strøm eller annen energitilførsel) der forbruket til den enkelte Seksjon eller en bestemt andel av Seksjonene (f.eks. alle Boligseksjonene) kan måles.

Kostnader som nevnt i (i) og (ii) fordeles mellom sameierne etter nytte og/eller forbruk.

### 5.1.6. Betaling og avregning av felleskostnader

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av forretningsfører til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet innkreves av forretningsfører. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen. Plikten til å betale felleskostnader inntrer ved den enkelte sameiers overtakelse av sin Seksjon. I forbindelse med etableringen av sameiet betaler den enkelte erverver av Seksjonen i tillegg et beløp tilsvarende kr 50 pr kvm BRA til Sameiet som likviditetstilskudd.

A konto forskudd kan ikke kreves for mer enn 1 år av gangen. Hvorvidt et eventuelt overskudd skal utbetales til sameierne eller overføres i ny regning, besluttes av forretningsfører for den enkelte periode.

For så vidt gjelder kostnadene til fjernvarme, innbetaler Næringsseksjonen et a konto forskudd for inntil 6 måneder av gangen, med avregning og eventuelt restoppgjør innen 30 dager etter hver a kontoperiode.

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av pkt. 5.1.1 - 5.1.6 over, har krav på å få dekket det overskytende.

### 5.1.7. Fellesinntekter

Inntekter fra Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte Seksjon, skal fordeles mellom Seksjonene etter deres respektive innbyrdes sameiebrøker.

## 6. HEFTELSESFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

## 7. PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER

De andre sameierne har panterett i Seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet for hver Seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panteretten som omhandlet i dette punkt kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del, jf. pkt. 5 ovenfor.

## 8. PÅLEGG OM SALG

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge Seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter pkt. 9 nedenfor. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve Seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at Seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan Seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 (1) første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter dette punkt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

## 9. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av Seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter pkt. 8 ovenfor om salg. Begjæringen settes fram for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

Etter reglene i dette punkt kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

## 10. BESLUTNINGSMYNDIGHET

### 10.1. Årsmøtets beslutningsmyndighet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

### 10.2. Flertallskrav og særlige begrensninger i årsmøtets beslutningsmyndighet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer i samsvar med pkt. 11.5 nedenfor.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet i samsvar med pkt. 11.5 nedenfor for vedtak om:

i) ombygging, påbygging eller andre endringer av Eiendommen (bygg og/eller tomt) som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

ii) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

iii) salg, kjøp, bortleie eller leie av Eiendommen (bygg og/eller tomt), herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap. Dette medfører likevel ingen begrensning i sameiernes rettslige rådighet over sin Seksjon, jf. pkt. 4,

iv) andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,

v) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

vi) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12(2) annet punktum,

vii) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene, og

viii) fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser

### 10.3. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av pkt. 10.1 ovenfor eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

### 10.4. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter pkt. 12.6 nedenfor representerer Sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning. De øvrige Seksjonene kan ikke treffe beslutning som vil kunne medføre begrensninger i utvikling og drift av Næringsseksjonen som beskrevet i pkt. 2.2 ovenfor.

## 11. ÅRSMØTET

### 11.1. Årsmøtet

Alle sameiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett i samsvar med pkt. 11.5 under. For Boligseksjonene har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med alminnelig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene i samsvar med pkt. 11.5 nedenfor, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 11.2. Innkalling til årsmøte

Årsmøte innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i årsmøte, ikke innkalt, skal tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkalle til årsmøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter pkt. 11.1 fjerde ledd ovenfor.

### 11.3. Hvilke saker årsmøtet kan og skal behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

i) behandle styrets årsberetning,

ii) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, og

iii) velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på årsmøtet.

Bortsett fra i tilfellene som nevnt i annet ledd, kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt. 11.2 fjerde ledd ovenfor. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

### 11.4. Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

### 11.5. Årsmøtets vedtak – stemmerett og beregning

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

i) saker som kun angår Boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av Boligseksjonene, avgjøres av Boligseksjonene alene. Flertallet regnes i begge tilfeller etter antall seksjoner, slik at hver av Boligseksjonene gir én stemme,

ii) saker som kun angår Næringsseksjonen eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av Næringsseksjonen, avgjøres av Næringsseksjonen alene;

iii) saker som kun angår Garasjeseksjonen eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av Garasjeseksjonen, avgjøres av Garasjeseksjonen alene;

iv) saker som kun angår enkelte av Seksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/ eller vedlikeholdes av enkelte av Seksjonene, avgjøres av disse Seksjonene alene. Flertall regnes etter sameiebrøk. Hvis saken kun gjelder enkelte av Boligseksjonene og/eller vedlikeholdes av enkelte av Boligseksjonene, regnes flertall likevel etter antall seksjoner, slik at hver av disse Boligseksjonene gir én stemme;

v) saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle Seksjonene i fellesskap. Flertall regnes etter sameiebrøk;

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter pkt. 8 og 9 ovenfor.

## 12. STYRE OG FORRETNINGSFØRER

### 12.1. Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av tre til syv medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem.

Med unntak av Boligseksjonene, kan også juridiske personer være styremedlemmer. Dette kan likevel bare skje ved at velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlem av styret.

### 12.2. Styremøter

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

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 12.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med pkt. 10.3 ovenfor å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

### 12.4. Forretningsfører

Det hører under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra Sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

### 12.5. Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

### 12.6. Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av

årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne i saker som nevnt i første ledd første punktum. Er styreleder ikke valgt, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for sameierne, dersom sameierne godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville stride mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende.

## 13. REGNSKAP OG REVISJON

### 13.1. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, herunder at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

### 13.2. Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert revisor. Revisor velges av sameiermøtet.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede på årsmøte og til å uttale seg.

## 14. FORSIKRING

Styret tegner felles fullverdiforsikring for Eiendommen,

Ved skade på Seksjon som dekkes av forsikringen, betaler sameieren egenandelen.

Ved utvendig skade eller ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på Eiendommen, dekker Sameiet egenandelen.

## 15. REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

Styret skal melde Sameiet til registrering i foretaksregisteret senest 6 måneder etter at seksjoneringsbegjæringen er blitt tinglyst, jf. eierseksjonsloven § 11, 3. ledd.

## 16. TVISTER

Eventuelle tvister i sameieforholdet må løses ved de alminnelige domstoler med Oslo tingrett som verneting.

***

# HUSORDENSREGLER FOR TORSHOV TORG SAMEIE

**Vedtatt på ordinært sameiermøte 23.04.2015. Sist endret på ordinært årsmøte 15.05.2018.**

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Torshov Torg Sameie.

## Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget.

## 1. Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være ro mellom kl 23:00 og 07:00 på virkedager, ellers fra kl 23:00 til 09:00. Vesentlig støy i forbindelse med oppussing og større arbeider bør varsles til naboer og avsluttes innen kl. 21:00. Boring i betong skal ikke foregå mellom kl 21:00 og 07:00.
Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet innenfor nevnte tidspunkt. Det skal vises særlig hensyn med tanke på støy ved opphold på utearealer. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs. Se forøvrig pkt. 14,Brannforebyggende sikkerhet. Ved brudd på disse reglene vil det bli gitt en skriftlig advarsel.

## 2. Orden i fellesområdene

Gjenstander må ikke hensettes i gangerområder, trapper eller avsatser. Sykler skal hensettes på områder avsatt til sykkelparkering. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene eller i inngangspartiet. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlige materialer samt giftige, eksplosive, eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

## 3. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Ved alvorlige brudd på husordensreglene eller utagerende støy hvor beboer ikke retter seg etter henstilling om å vise hensyn bør politiet kontaktes direkte og styret informeres skriftlig. Styret har også myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

## 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og øvrig fellesareal er forbudt. Sameiet er en del av Oslo kommunes kildesorteringsordning og vi henstiller derfor alle beboere om å følge instruks for kildesortering. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet en alminnelig husholdningsavfall i søppelcontainerne. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt, eventuelt leveres til en av Oslos gjenbruksstasjoner. Den nærmeste er Bentsehjørnet

minigjenbruksstasjonen i Bentsebrugata 11c, se
ww.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no/minigjenbruksstasjoner .
Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes utenfor containerne, i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

5. **Garasje**
Vis hensyn ved kjøring i garasje. Flere av parkeringsplassene er trange, parker derfor hensynsmessig og kun på oppmerkede plasser. Dersom din bil forurenser gulvet med bensin/olje, ber vi deg fjerne dette med dertil egnet virkemiddel straks.
Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk.
Det er hver sameiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget. Av hensyn til brannsikkerhet og tyveri skal det ikke oppbevares dekk, skibokser og lignende løst i garasjen, forlat heller aldri verdigjenstander synlig i bilen.
Det bør være av alles interesse å gjøre garasjen så lite attraktiv for innbrudd som mulig. Vi oppfordrer brukerne av garasjen til å ikke oppbevare garasjeportåpneren i bilen på grunn av at tyveri av disse vil gjøre garasjen lettere tilgjengelig for uvedkommende.

6. **Gjesteparkering**
Det er ikke gjesteparkering i garasjeanlegget. Parkering gjelder kun beboere som har kjøpt parkeringsplass(er). Gjester må derfor henvises til parkeringsplasser utenfor garasjeanlegget. Det er ikke avsatt plass til MCparkering
i garasjanlegget, de som skal parkere MC i garasjeanlegget må eie plass i garasjen og parkere den på sin egen oppmerkede plass. Det er gode muligheter for gratis gateparkering, samt to parkeringsplasser i umiddelbar nærhet som kan benyttes mot betaling.

7. **Orden**
Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.
Bruk av plenene som daglige snarveier skal unngås. Vi oppfordrer alle å følge gangveiene og gi beskjed om dette til sine besøkende.

8. **Oppslagstavler og hjemmeside**
Den enkelte beboer plikter å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig på sameiets oppslagstavler og sameiets facebookside, https://www.facebook.com/groups/sameiettorshovtorg/. Alle oppslag på tavlene skal godkjennes av styret.

9. **Dugnader**
Vi avholder en dugnad årlig.

10. **Vann og avløp**
Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje arbeiderpå bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til omkringliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

11. **Felles signalanlegg**
For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

12. **Energisparing**
Dersom man forlater leiligheten i vinterhalvåret for lengre perioder skal alle vinduer holdes lukket. Vi oppfordrer også beboerne til å senke temperaturen i leiligheten ved slik tilfeller.

13. **Brannforebyggende sikkerhet**
Grilling på terrasser/balkonger er kun tillatt med elektrisk –eller gassgrill, og bare så lenge det ikke er til sjenanse for naboer. Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes brannslukkingsapparat / brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Hver seksjonsbeboer plikter å gjøre seg kjent med rømningsveier for brann for sin leilighet. Styret anbefaler særlig familier å gjennomføre brannøvelser. Styret oppfordrer beboerne til å gi beskjed til styret dersom man oppdager brudd på brannforskriftene ved eller tilknyttet eiendommen.

14. **Ventilasjon**
Det er ikke tillatt å gjøre endringer på ventilasjonen i seksjonene, eksempelvis kjøkkenvifte. Dersom eksempelvis matos eller røyk kommer inn i tilknyttede leiligheter kan representant fra styret kreve å befare leiligheter for å avdekke mulige endrede installasjoner. Seksjonseier ansvarlig for eventuell endring vil kunne belastes et gebyr. Ved endring av installasjonen skal kompetent selskap brukes for å sikre at utstyret passer med det balanserte ventilasjonssystemet som er installert.

15. **Balkonger/terrasser/tak**
For alles trivsel oppfordrer vi den enkelte beboer å holde en generell orden på egen balkong/terrasse. Det er ikke tillatt å tørke klær på byggets rekkverk, tørking av klær på balkong er tillatt så lenge tørkestativet er lavere enn balkongens rekkverk.
Det er strengt forbudt å kaste sigaretter eller andre gjenstander ut fra leilighet, terrasse, balkong eller andre deler av bygget siden dette medfører stor risiko for brann, skade på mennesker eller skade på andres eiendom. Dette inkluderer også å kaste sigaretter eller andre gjenstander ned på eksterne gater. Den som starter en brann eller påfører skade ved slik oppførsel kan bli holdt økonomisk ansvarlig.
Det er strengt forbudt å oppholde seg på taket til sameiets bygninger.

16. **Fasader**
Solskjermingsalternativer vil bli fastsatt av styret og bestilt og betalt av den enkelte beboer. Rekkverk, vindusrammer, tak, stolpe og vegger på terrassen skal kun males i angitte fargekoder dvs. tilsvarende fargen ved innflytting. Fargekodene finnes i beboermappen. Området under rekkverket skal ikke dekkes med duk.
Innsynsskjerming av terrassen kan oppnås ved beplantning.
All boring i fasade må avklares med styret på forhånd.
Det er forbudt å sette opp private parabolantenner på byggets fasade.

17. **Husdyrhold**
Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold slik at sjenansen for øvrige sameiere minimeres. Med dette menes at det kan forventes ro innenfor et normalt tidsrom. Hund skal alltid føres i kort line på sameiets område, og det er forbudt å lufte hund på fellesområdene samt la hund bruke plener eller andre fellesområder som toalett.

18. **Erstatningsansvar**
Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden i samråd med styret.




Enhver overensstemmelse mellom denne tegningen og et hvilket som helst annen dokument skal meldes til ARK FØR det foretas byggeaktiviteter.
Alle mål er angitt i mm med mindre annet er spesifisert.

ORSI: A1 tegninger redusert til A3 er halv målestokk - dvs 1:50 > 1:100 og 1:100 > 1:200
Hvis ikke annet er sagt så er alle mål i mm unntatt kotesetting & pilhøyder som er i meter
Ved overensstemmelser mellom tegninger, er det den siste signerte revisjonen av tegningene som er gjeldende.

E-04

| | | | |
|---|---|---|---|
| F | 27.09.2012 | SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE | RJ / JH |
| E | 04.07.2012 | SØKNAD OM ENDRET BRUKSTILLATELSE BYGG D | RJ / JH |
| D | 02.05.2012 | Utvendig arealoppgave bygg B revet | RJ / JH |
| C | 23.04.2012 | Div. korrigeringer, fullkvernbygg C. Endring av balkonger bygg A | RJ / JH |
| B | 06.03.2012 | ENDRINGSKOMMENTARER, RAMMESØKNAD | RJ / JH |
| A | 04.03.2011 | ENDRINGSKOMMENTARER, RAMMESØKNAD | RJ / JH |
| Index | Date | Remarks | Sign. Init. |

Tegningsnr: Uetg
Tegningsformat: A X 10 U | F

orientering/rotation:
N

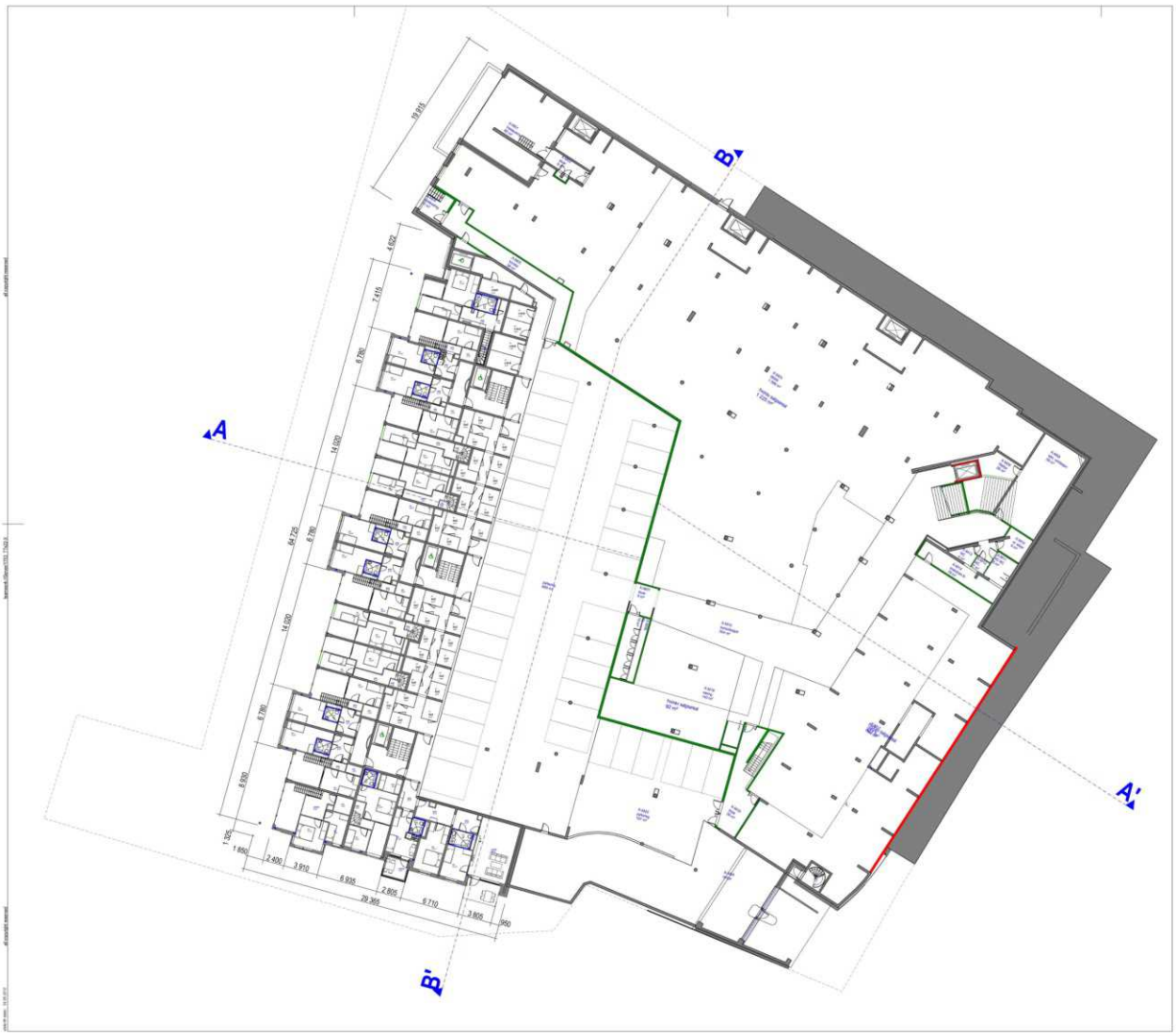



| | | | |
|---|---|---|---|
| tegnkontr. BH | Torshov Torg AS | prosjekterende HE | BRINDE BYGG AS |
| prosjekt ARK | Heggelund & Kosvold AS arkitekter MNAL | prosjekterende SØK | Heggelund & Kosvold AS arkitekter MNAL |
| tegnkontr. RIB | Kjell Lothigsen AS MRIF | tegnkontr. IARK | interiør arkitekt |
| tegnkontr. RIV | rådgivende ing. ventilasjon | fagområde RBR | rådgivende ing. brann |
| tegnkontr. RIR | rådgivende ing. rør | fagområde RIA | ByMestrin as |
| tegnkontr. RIE | Oslo Elprosjektering AS | fagområde LARK | landskapsarkitekt |
| tegnkontr. RIG | Geotekniker per Fasadfarsa AS | fagområde RI? | Rådgivende Ingeniører ??? AS |

# TORSHOV TORG
SANDAKERVEIEN 22

hk arkitekter
heggelund & kosvold as arkitekter mnal
linkoupingsgata 36 - 0256 Oslo
tlf: +47 22 12 36 00 faks: 22 12 36 10
e-mail: hk@hkark.no - www.hkark.no

| | | | |
|---|---|---|---|
| tegnkontr. RJ | utgave: J1. 08.02.2011 | dato: 04.07.2011 | prosjekt nr.: 101753 |
| tegningsnr.: gnr-bnr 225-241 :: 2007 10687 | | | original A1= 1:200 |
| tegningsnavn: Planer 1:200 | | | tegningsinnhold: SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE |
| Uetg | | | A X 10 U F |




**VEDLEGG E-03**

Enhver uoverensstemmelse mellom denne tegningen og et hvilket som helst annen dokument skal meldes til ARK FØR det foretas byggeaktivitet.
Alle mål er angitt i mm med mindre annet er spesifisert.

OBS! -A1 tegninger redusert til A3 er halv målestokk - dvs 1:50 > 1:100 og 1:100 > 1:200
Hvis ikke annet er sagt så er alle mål i mm uttatt kotesetting & pilhaylder som er i meter
Ved uoverensstemmelser mellom tegninger, er det den siste signerte revisjonen av tegningen som er gjeldende.

Terningen er kontrollert iht. brannrapport av dato:
Terningen er kontrollert iht. lydrapport av dato:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| C | 02.05.2012 | Utvendig rømningsvei lagt til fjernet | RJ | A1 |
| Index | Date | Modification | sign. | form |

Tegningsnummer: Metg | Tegningsformat: A X 10 M | Index: C

orienteringsplan:




| | | | |
|---|---|---|---|
| BH | Torshov Torg AS | HE | BUNDEBYGG AS |
| ARK | Heggelund & Konvold AS arkitekter MNAL | SØK | Heggelund & Konvold AS arkitekter MNAL |
| RIB | Kjell Ludvigsen AS MNIF | IARK | interior arkitekt |
| RIV | rådgivende ing. ventilasjon | RBR | rådgivende ing. brann |
| RIR | rådgivende ing. rør | RIA | SyAkustikk as |
| RIE | Oslo Elprosjektering AS | LARK | landskapa arkitekt |
| RIG | Geoteknikker per Excellence AS | RI? | Rådgivende Ingeniør ??? AS |

# TORSHOV TORG

SANDAKERVEIEN 22

hk arkitekter

heggelund & konvold as arkitekter mnal
oksenøyfergata 36 - 0256 Oslo
tlf: +47 22 12 36 00 faks: 22 12 36 10
e-mail: hk@hkark.no - www.hkark.no

| | | | |
|---|---|---|---|
| tegnet av: | kontrollert: | opprinnelse dato: | prosjekt nr.: 101753 |
| | | | målestokk: original A3:= 1:200 |

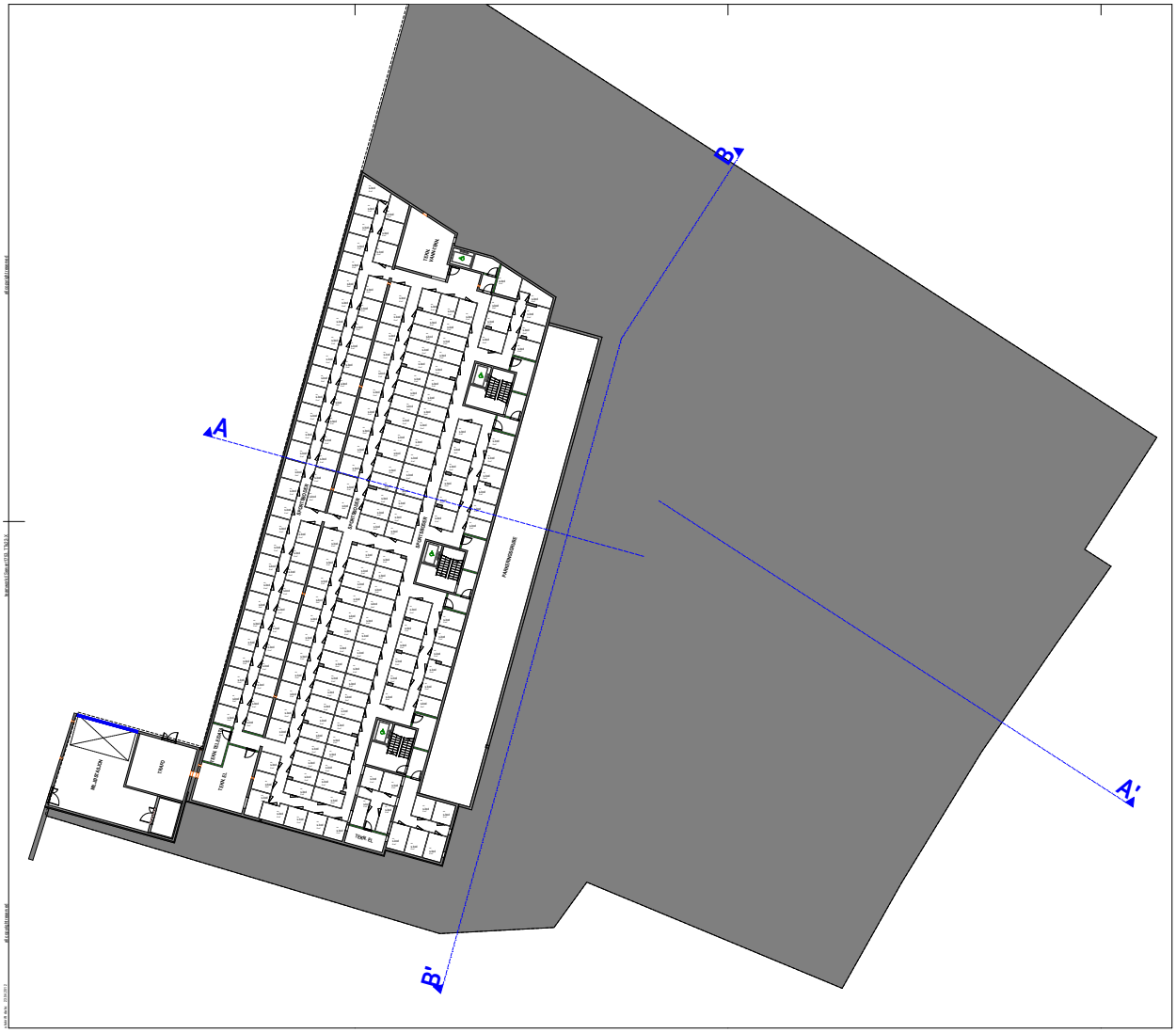
tegningsnummer: gnr-bnr 225-241 :: 2007 10867

tittel: Planer 1:200

Metg

koordinatsystem: Ellipsoid ETRS, ETRS25 II

tegningsformat: A X 10 M | index: C


B
A
A'
B'
TRAPPEROM
SPISEROM
ANNENSONEROM
TRAPPEROM
TRAPPEROM
TRAPP

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Heggelund & Koxvold arkitekter AS
Inkognitogata 36
0256 OSLO

Dato: 18.09.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200710667-225 Saksbeh: Herman Hammer | Arkivkode: 531
**Oppgis alltid ved henvendelse**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | SANDAKERVEIEN 22 A-H | Eiendom: | 225/241/0/0 |
| Tiltakshaver: | Torshov Torg AS | Adresse: | Postboks 6445 Etterstad, 0605 OSLO |
| Søker: | Heggelund & Koxvold arkitekter AS | Adresse: | Inkognitogata 36, 0256 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

# BRUKSTILLATELSE - SANDAKERVEIEN 22 A-H

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

**Brukstillatelsen gjelder for følgende deler av tiltaket:**

Felles- og P-arealer under tun M-etg + hovedinngang 1 etg.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 15.09.2012.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, der slik er krevd.
Sluttrapport for forurenset grunn må innsendes til behandling, der slik er krevd.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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.

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 Bolig og næring - Tett by

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.09.2012 av:***

***Herman Hammer - Saksbehandler***
***Per-Arne Horne - Enhetsleder***

Kopi til:
Torshov Torg AS, Postboks 6445 Etterstad, 0605 OSLO

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal
Inkognitogata 36
0256 OSLO

Dato: 15.09.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 200710667-287 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Idar Bergfjord | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | SANDAKERVEIEN 22 A-H | Eiendom: | 225/241/0/0 |
| Tiltakshaver: | TORSHOV TORG AS | Adresse: | Postboks 6445 Etterstad, 0605 OSLO |
| Søker: | HEGGELUND & KOXVOLD AS | Adresse: | Inkognitogata 36, 0256 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

# Ferdigattest - Sandakerveien 22 A-H

Den dokumentasjon som er fremlagt i eposter av 11., 12. og 13. september 2017 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 200710667** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Avkjørselplan | AH20 AV 213 | 03.09.2008 | 20/2 |
| Plan 7.etasje | A X 10 07 | 06.03.2012 | 190/22 |
| Snitt A-B | A X-20-01 | 06.03.2012 | 190/24 |
| Fasade gårdsrom, mot nord & syd | A X-30 03 | 06.03.2012 | 190/27 |
| Fasade gårdsrom, mot øst & vest | A X-30 04 | 06.03.2012 | 190/28 |
| Planer kjeller | A X 10 K | 23.04.2012 | 196/5 |
| Planer 2 etasje | A X 10 02 | 23.04.2012 | 196/8 |
| Planer 3 etasje | A X 10 03 | 23.04.2012 | 196/9 |
| Planer 4 etasje | A X 10 04 | 23.04.2012 | 196/10 |
| Planer 5 etasje | A X 10 05 | 23.04.2012 | 196/11 |
| Planer 6 etasje | A X 10 06 | 23.04.2012 | 196/12 |
| Plan mesaninetasje | AX 10 M | 02.05.2012 | 197/6 |
| Oppmåling | | | 209/6 |
| Situasjonsplan | | | 209/7 |
| Situasjonsplan | AX-01-01 | 21.08.2012 | 227/5 |
| Plan 1 etasje | AX 10 01 | 27.09.2012 | 227/7 |
| Plan underetasje | AX 10 U | 27.09.2012 | 227/8 |
| Plan M etasje | AX 10 M | 27.09.2012 | 227/9 |
| Plan 8. etasje | A X 10 08 C | 24.10.2012 | 230/4 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Fasade mot øst og vest | A X-30 02 F | 10.12.2010 | 230/5 |
| Utomhusplan | A X-01 10 | 19.05.2014 | 264/3 |
| Fasade mot nord & syd | A X-30 01 | 19.05.2014 | 264/4 |

**Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn**

Sluttrapporter for avfallshåndtering og forurenset grunn er innsendt og vil bli behandlet

**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
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.09.2017 av:

Idar Bergfjord - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
TORSHOV TORG AS, Postboks 6445 Etterstad, 0605 OSLO

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 04.05.2022 |
|---|---|---|---|
| Marius Pedersen | 202110435 - 5<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Vegard Riise | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | SANDAKERVEIEN 22B | Eiendom: | 225/241/0/0 |
| Tiltakshaver: | SAMEIET TORSHOV TORG | Søker: | FIRESAFE AS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

## Ferdigattest - Sandakerveien 22 B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 31.03.2022.**

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.

## Godkjente tegninger og kart

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202110435** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plan 1 - 7 etasje | | 15.06.2021 | 1/7 |

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

***Vegard Riise - saksbehandler***
***Jetmir Sabani - for enhetsleder Sophie Sterud***
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET TORSHOV TORG, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Hammersborg torg a, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sandra Kjellsen
SANDAKERVEIEN 22C

Dato: 27.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531388
9157113

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 241

Vi viser til bestilling av 20260425 for SANDAKERVEIEN 22C.

## GNR. 225 BNR. 241

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 31.07.2012.

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

## 7697.5 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 36 teiger.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

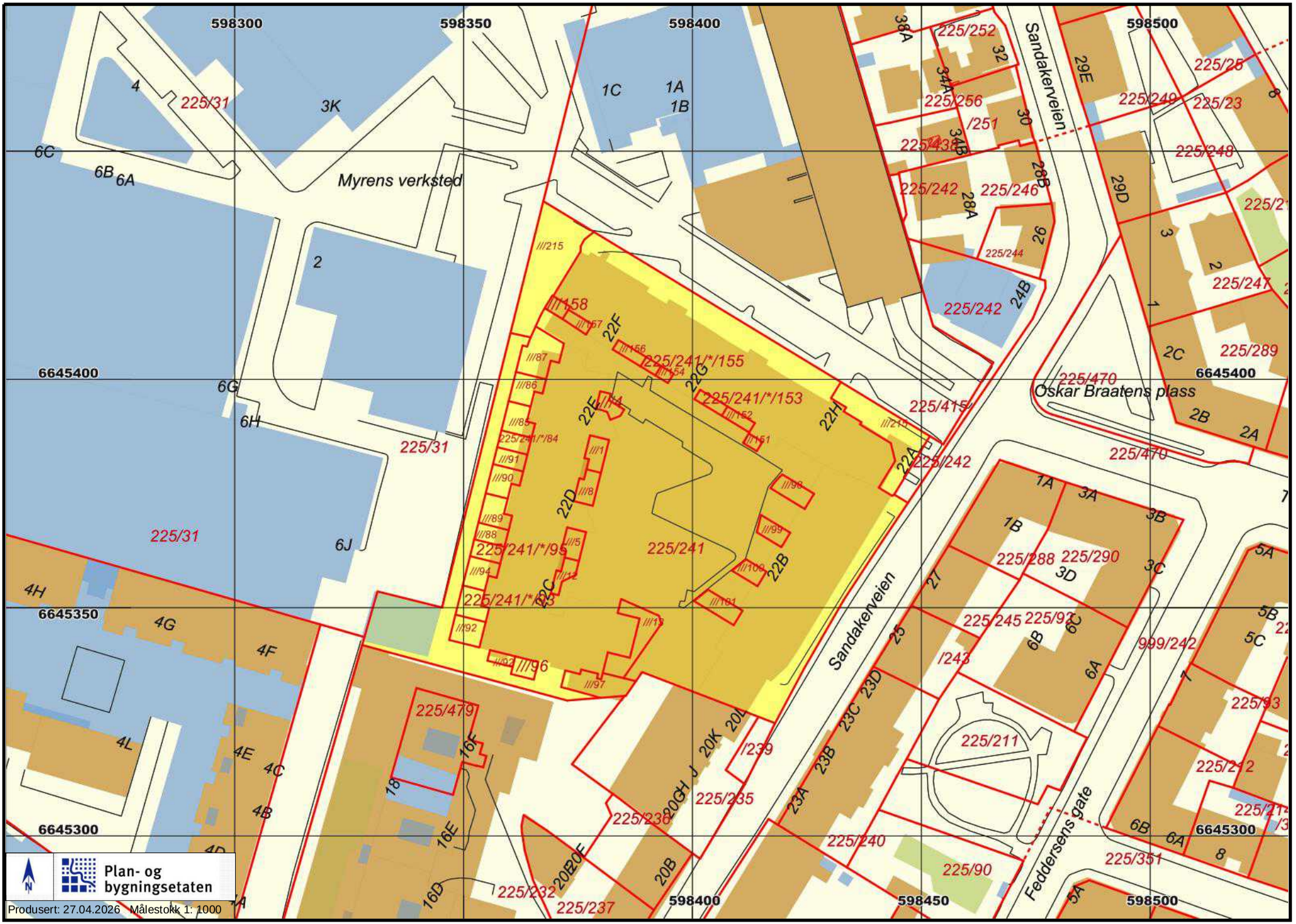
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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
598400
598450
598500
6645400
6645350
6645300
Myrens verksted
Oskar Braatens plass
Sandakerveien
Feddersens gate
225/31
225/241
225/241/*/155
225/241/*/153
225/241/*/95
225/241/*/83
225/242
225/252
225/256
225/251
225/438
225/246
225/244
225/247
225/289
225/470
225/415
225/288
225/290
225/245
225/92
999/242
225/243
225/211
225/212
225/93
225/479
225/235
225/230
225/240
225/90
225/351
225/232
225/237
Produsert: 27.04.2026 Målestokk 1: 1000
Plan- og bygningsetaten

Oslo

# S-178GO

Reguleringsplan for Østre bydel IV.

**Vedtaksdato:** 06.11.1942

**Vedtatt av:** Innenriksdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 194200539

**Lovverk:** BL 1924

**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:** 23757, 92456, V140395N2, V270177, 16681, 21573, 12384, V300985, 6382, 41871, V211243N2, 6857, V080260, V111045, V130748, V160659, 79555, 38095, V140590N2, 3256, V190902, 42875

Dokumentet består av 6 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

***Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.***

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

| Vedtekt nr: | Vedtatt: | Godkjent av bystyret: | Stadfestet av dept: | Byplan |
|---|---|---|---|---|
| 171 | 20/4-37 | 27/10-1938 | 8/3-1939 | V B.II |
| 172A | 8/6-37 | 8/12-1938 | 3/2-1939 | V B.III |
| 173 | 14/9-37 | 26/2-42 | 4/6-1942 | N B I |
| 174 | 11/1-38 | 20/6-40 | 17/10-40 | V B I |
| 177 | 27/9-38 | 16/10-42 | 22/12-42 | Grunerl. |
| | | 23/5-47 | 26/9-47 | |
| 178 | 10/1-39 | 5/2-42 | 4/6-42 | Ø B III |
| 179 | 2/5-39 | 30/10-46 | 17/7-47 | Ø B II |
| 181 | 10/10-39 | 5/2-42 | 4/6-42 | N B II |
| 182A | 28/11-39 | 5/12-46 | 28/4-1947 | Ø B V |
| 183 | 13/2-40 | 24/9-42 | 6/11-42 | Ø B IV |
| 184 | 2/4-40 | 14/12-51 | 22/7-52 | Ø B I |
| 188 | 6/5-41 | 22/2-42 | 6/11-42 | V B IV |

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være

utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på

kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30m.

c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.
Vedtatt av reuleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

# S-3997

Endret reguleringsplan med reg.best. alt. 3 for Sandakervn. 24, som omreguleres til: Byggeområde -boliger og forretning, fellesområder -felles avkjørsel -gangvei.

**Vedtaksdato:** 24.09.2003
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 199910256
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** 199910256

Dokumentet består av 3 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 SANDAKERVEIEN 24**

*§ 1. Planavgrensning*

Det regulerte området er vist på plankart merket IIP 00028, datert 27.09.2000, og revidert 10.02.2003.

*§ 2. Formål*

Området reguleres til:

byggeområde: - boliger og forretning
fellesområder: - felles avkjørsel
- gangvei

*§ 3. Byggeområde*

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de på planen viste byggegrenser og maksimum høyder. Maksimum T-BRA = 18 500 $m^2$ eksklusiv arealer under terreng. Toppetasjene skal være på maksimalt 80 % av underliggende etasje. Takoppbygg for tekniske rom, trapper og heis kan overstige maksimal høyde med inntil 3 m dersom dette utføres som en del av den arkitektoniske helhet.
Uteoppholdsareal skal utgjøre minst 20 % av boligenes totale bruksareal.

Leilighetsfordelingen skal være maksimum 30 % toroms og minimum 70 % treroms eller større. Av disse 70 % skal minimum 30 % være fireroms eller større. Det tillates ikke ensidige leiligheter orientert mot nord og nordøst.

Forretningsarealene skal til sammen ikke overstige et gulvareal på 1750 $m^2$ BRA. Areal til kommunikasjon, lager og varemottak kan unntas i dette areal. Disse arealene tillates kun i underetasje eller første etasje mot gate eller mot felles avkjørsel. I tillegg kan lokaler for postkontor innpasses i første etasje med maksimum 550 $m^2$.

Areal til parkering under eller delvis under opparbeidet terreng skal ikke medregnes i T-BRA. Øvrig bruksareal under eller delvis under opparbeidet terreng skal beregnes etter følgende: 0 % av gulvarealet medregnes der avstand mellom underkant himling og gjennomsnitts terrengnivå er mindre enn 0,5 m, 50 % der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 m og 100 % der avstanden er over 1,5 m.

*§ 4. Utforming*

Bebyggelsen skal etableres i en karrestruktur. Fasade mot gate skal ha en vertikal oppdeling slik at bygningen ikke fremstår som en lang enhetlig bygning. Utenfor byggegrensen kan det tillates oppført balkonger, karnapper o.l. i en dybde på maksimum 1,2 m. Den sammenlagte lengde av utkragede bygningsdeler skal ikke overstige 1/3 av fasadens samlede lengde. Bebyggelsen skal ha innvendig atkomst.

*§ 5. Parkering/atkomst*

All parkering skal legges under terreng/bebyggelsen. Atkomst skal skje fra Sandakerveien som vist med piler på planen. Vareatkomst kan skje via felles avkjørsel.
Antall parkeringsplasser skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.
Det skal tilrettelegges 5 % parkeringsdekning for funksjonshemmede.

*§ 6. Fellesområde*

Felles avkjørsel med gangvei fra Sandakerveien er felles for eiendommene gnr. 225 bnr. 31, 145, 146, 157, 158, 241, 415.
Allmennheten skal ha rett til gang- og sykkeltilgjengelighet gjennom planområdet via fellesområder og frem til friområdet langs Akerselva.

*§ 7. Utomhusplan*

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge utomhusplan. Planen skal vise terrengopparbeidelse av det ubebygde areal, areal avsatt til lek/opphold, gangareal, atkomster, sykkelparkering, beplantning med tilstrekkelig overdekning over dekke for større vegetasjon, eventuelt hull i dekke for større trær.
Utearealene skal tilrettelegges for funksjonshemmede, og gis et grønt preg. Utomhusarealene skal være opparbeidet før det gis ferdigattest.

*§ 8. Forurensning*

Ved nybygg eller hovedombygging skal krav til støyskjerming tilfredsstille Miljøverndepartementets laveste

grenser i skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter og retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.
Luftforholdene skal tilfredsstilles i henhold til SFT- rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.
Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Folkehelsas rapport ”Anbefalte faglige normer for inneklima” (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

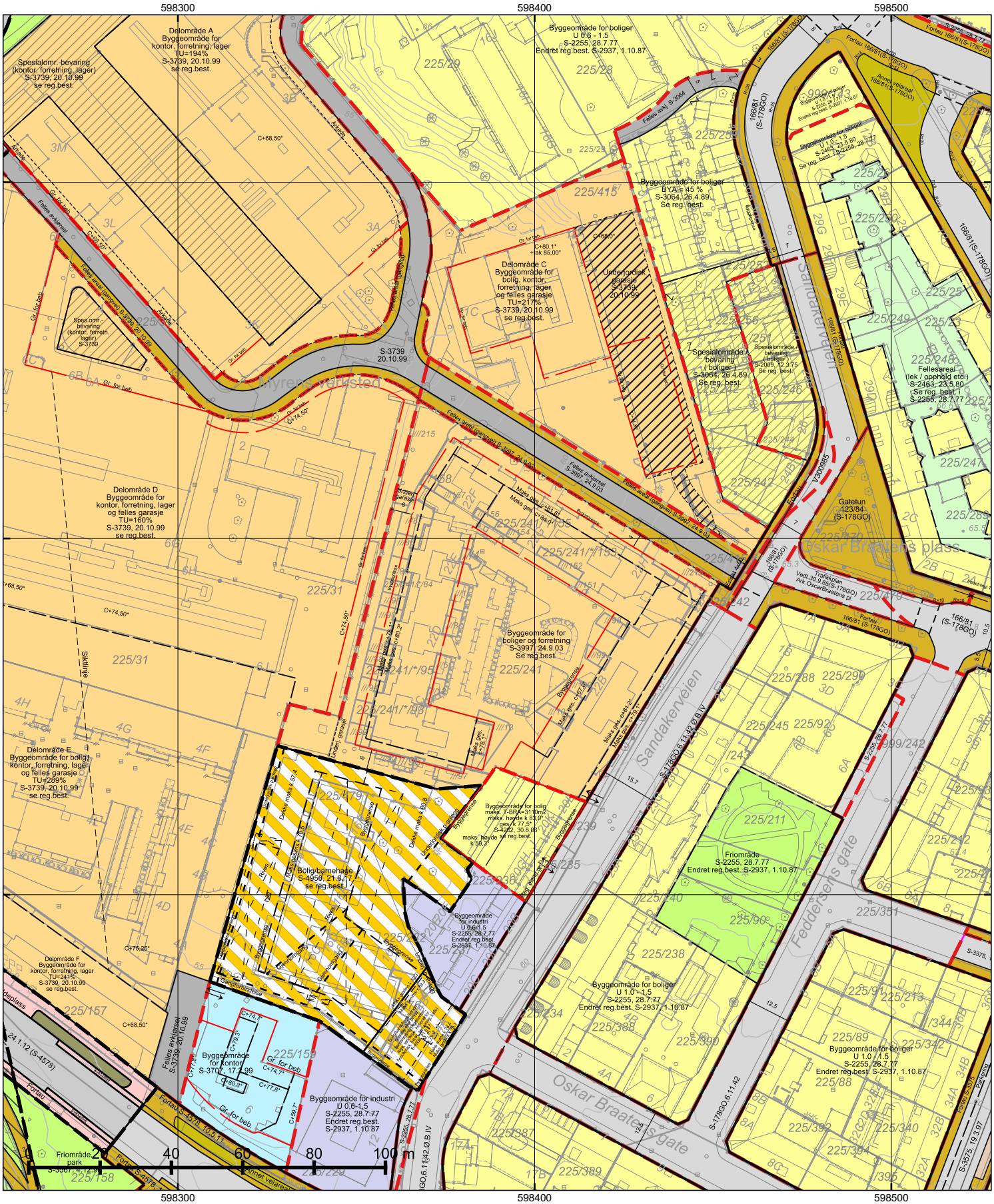
## Reguleringskart

**– 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: 156761/ 86531388
Deres ref.:
Adresse: Sandakerveien 22
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/241

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: 27.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

# Reguleringskart

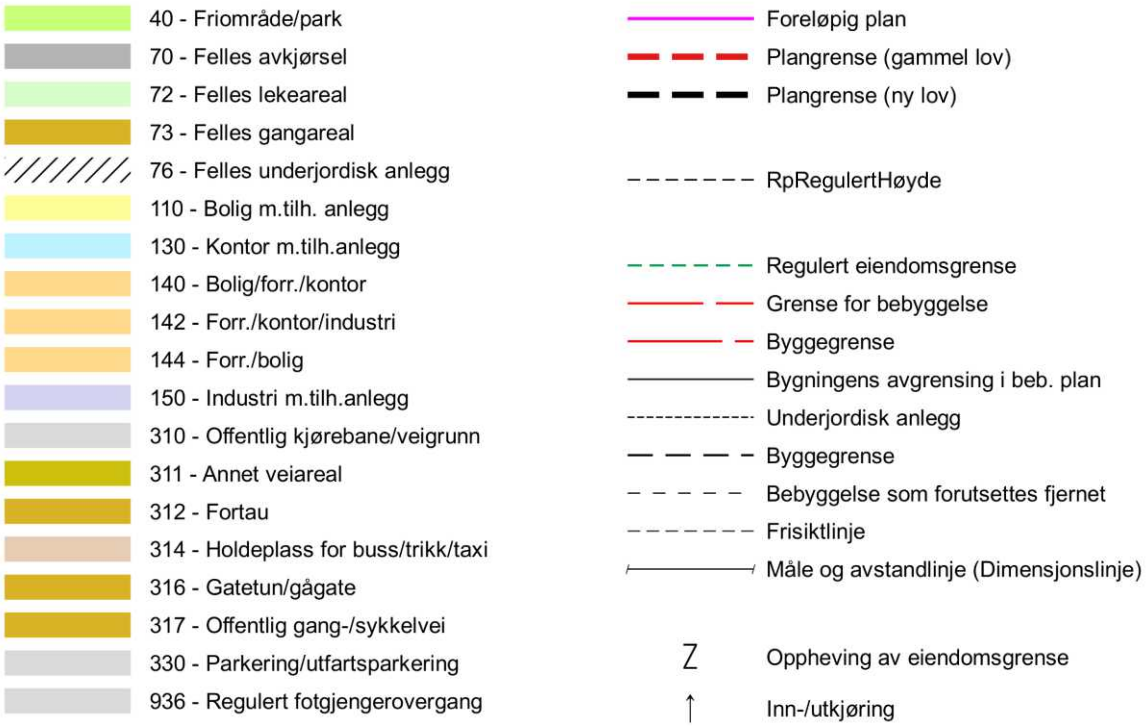
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 156761/ 86531388
Adresse: Sandakerveien 22
Gnr/Bnr: 225/241
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.

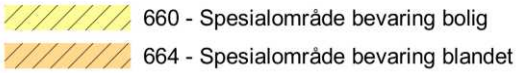
Se tegnforklaring på eget ark

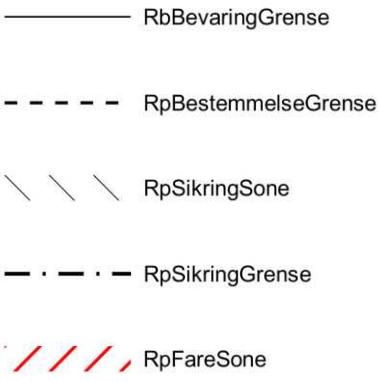
# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

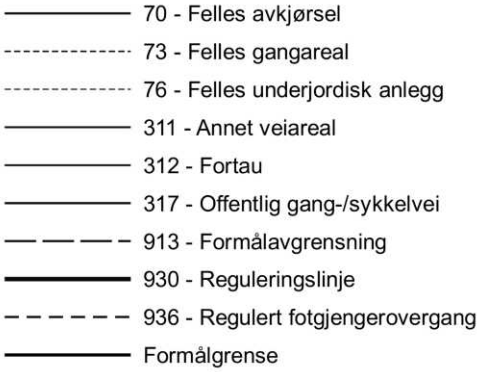


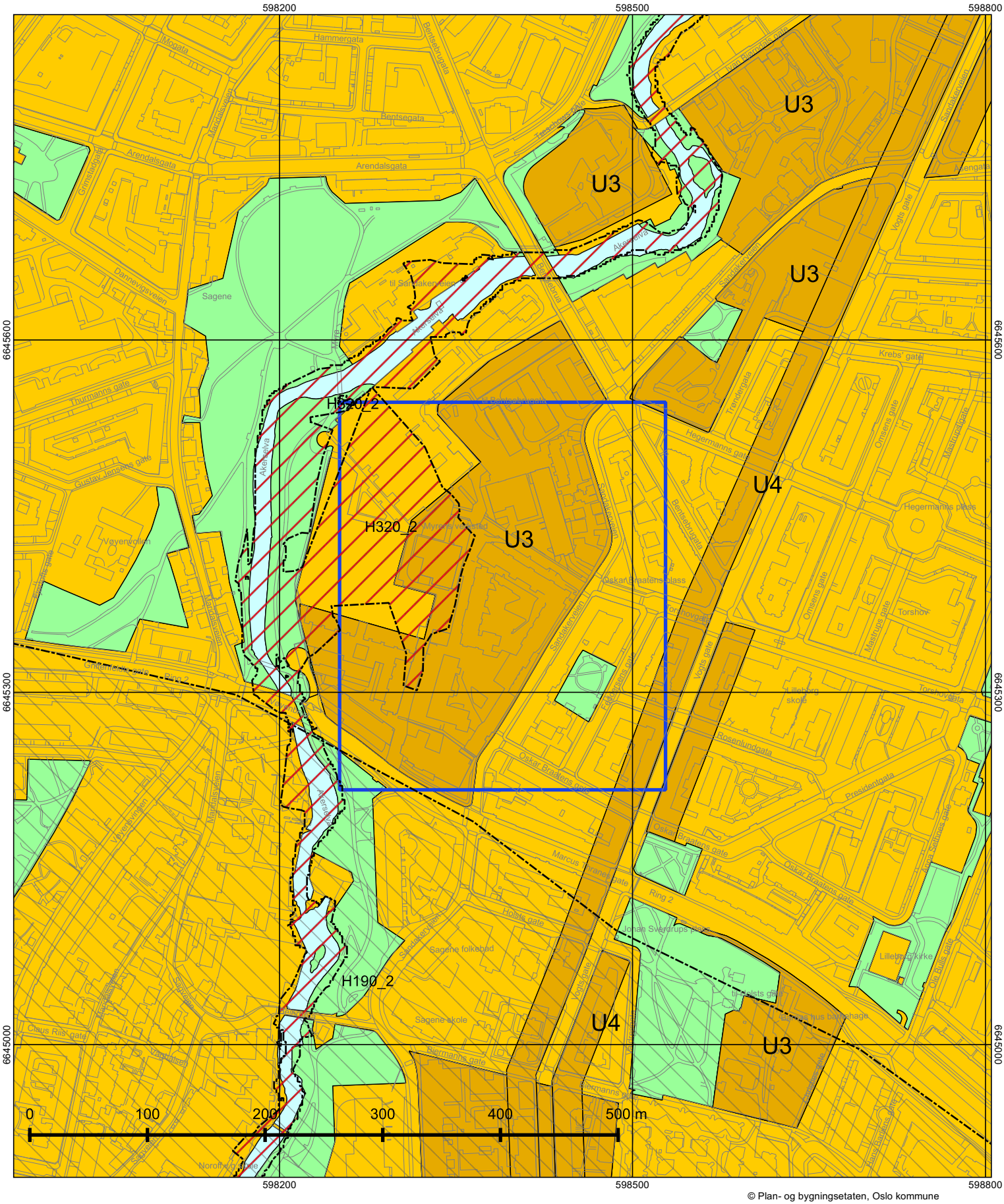









© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156761/86531388
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.

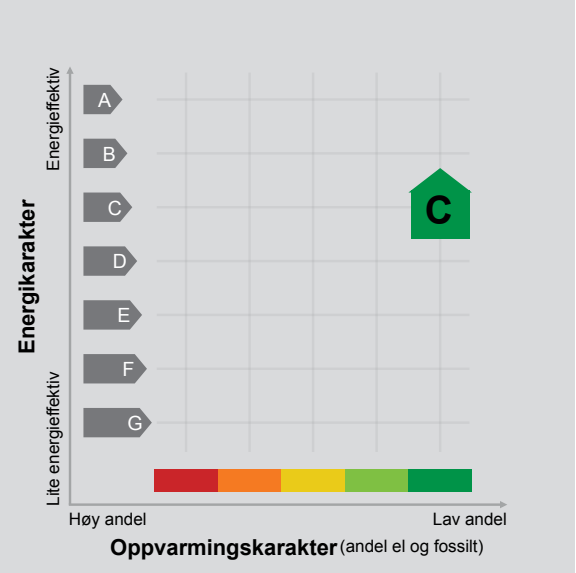
Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



# Energiattest for flerboligbygg

| | |
|---|---|
| Attesten gjelder | Energiattester SAMEIET TORSHOV TORG |
| Antall registrerte enheter | 5 |
| Postnummer | 0473 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 225 |
| Bruksnummer | 241 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 81878668 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-234104 |
| Dato | 13.12.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 2012 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 80 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.**

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon**

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

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

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

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

## **Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende enheter (5)**

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| Sandakerveien 22D | 81878668 | U0202 | 89 | 0 | |
| Sandakerveien 22E | 81878668 | U0202 | 85 | 0 | |
| Sandakerveien 22C | 81878668 | U0203 | 93 | 0 | |
| Sandakerveien 22E | 81878668 | U0203 | 86 | 0 | |
| Sandakerveien 22C | 81878668 | U0204 | 94 | 0 | |

| **Enhet** | **Inngangsverdi** |
|---|---|
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggeår | 2012 |

**Byggstandard**

| | |
|---|---|
| Type bygg | Eksisterende |
| TEK standard | |

**Energivurdering**

| | |
|---|---|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Varmeanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Kjøleanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Ventilasjonsanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 29 m² |
| Areal tak | 0 m² |
| Areal gulv | 41 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 14 m² |
| Oppvarmet BRA | 80 m² |
| Totalt BRA | 80 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 215 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,18 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,14 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 1,20 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 18,0 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,06 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 232,2 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 2,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 70 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 70 % |

| | |
|---|---|
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1,50 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,40 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 83 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 80 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,50 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

| | |
|---|---|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming | 16 h |
| Driftstid kjøling | 24 h |
| Driftstid lys | 16 h |
| Driftstid utstyr | 16 h |
| Driftstid varmtvann | 16 h |
| Driftstid personer | 24 h |

| | |
|---|---|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,55 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,20 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00 |
| Oppvarmingssystem(er) | Direkte elektrisk; Fjernvarme |
| Varmefordelingssystem | Vannbåren oppvarming |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,18 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,85 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet | 0,80 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet | 0,85 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,82 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 1,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet | 0,83 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet | 0,77 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere | 0,98 |

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 2.7.2019 |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene | |

**Beregningsprogram**

| | |
|---|---|
| Navn programvare | SIMIEN |
| Versjon | 6.01 |
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**Netto energibudsjett**

| | |
|---|---|
| Romoppvarming | 34,4 kWh/år |
| Ventilasjonsvarme | 8,8 kWh/år |
| Varmtvann | 29,8 kWh/år |
| Vifter | 8,5 kWh/år |
| Pumper | 1,3 kWh/år |
| Belysning | 11,4 kWh/år |
| Teknisk utstyr | 17,5 kWh/år |
| Romkjøling | 0,0 kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 kWh/år |
| TotaltNettoEnergibehov | 111,7 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 9 617 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 120,51 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 6 525 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 120,51 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 9 617 kWh/år |

**Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
| Olje | 0 liter/år |
| Gass | 0,0 Sm³/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kg/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 0 kWh/år |

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 3 828 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 5 788 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 9 617 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 28,6 % |

# Sandakerveien 22C

Nabolaget Myrens verksted/Vestre Torshov - vurdert av 229 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9... | 5 min |
| 281 elever, 17 klasser | 0.4 km |
| Sagene skole (1-10 kl.) | 6 min |
| 494 elever, 24 klasser | 0.5 km |
| Lilleborg skole (1-7 kl.) | 7 min |
| 276 elever, 21 klasser | 0.5 km |
| Bentsebrua skole (8-10 kl.) | 8 min |
| 227 elever, 16 klasser | 0.7 km |
| Voldsløkka skole (8-10 kl.) | 18 min |
| 570 elever, 36 klasser | 1.5 km |
| Foss videregående skole | 12 min |
| 600 elever, 20 klasser | 1 km |
| Nydalen videregående skole | 5 min |
| 960 elever | 2 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Vøyenbrua | 2 min |
| Linje 28 | 0.2 km |
| Torshov i Vogts gate | 7 min |
| Linje 11, 12, 18 | 0.5 km |
| Carl Berners plass | 19 min |
| Linje 5 | 1.6 km |
| Grefsen stasjon | 4 min |
| Linje RE30, R31 | 1.8 km |
| Oslo S | 8 min |
| Totalt 24 ulike linjer | 2.8 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Myrens Doremi barnehage (1-5 år) | 5 min |
| 68 barn | 0.4 km |
| Den Tysk-Norske Barnehagen i Oslo ... | 5 min |
| 99 barn | 0.4 km |
| Vøyensvingen barnehage (0-5 år) | 6 min |
| 66 barn | 0.5 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Torshov | 4 min |
| Bunnpris President | 7 min |

FINN

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Sandaker Senter | 12 min |
| Apotek 1 Torshov | 4 min |
| Sandaker Vinmonopol | 12 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Myraløkka | 5 min |
| Sagene skole | 6 min |
| Myrens Sportssenter | 3 min |
| Sagene Squash Senter | 8 min |

«Oslos mest sjarmerende sentrumsnære boligstrøk»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100

—

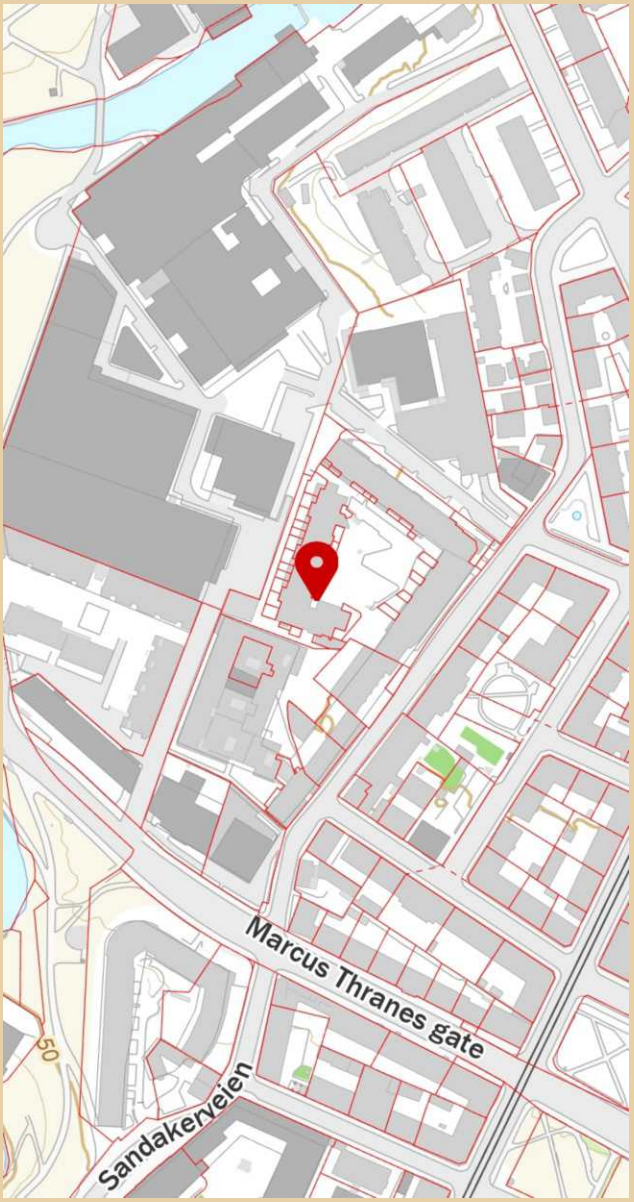
**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

—

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Sandakerveien 22C, 0473 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 241, Snr. 93, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
186260147


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Allé

**Saksbehandler:** Sandra Kjellsen

**Telefon / Mobil:** 22 44 00 22 / 951 85 186

**E-post:** sandra.kjellsen@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

---