PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

SANDAKERVEIEN 41

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 41, 0477 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 257

Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 17.04.2026 **Rapportdato:** 22.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22391-1986 **Eiendomsverdi ref nr:** FJ1058

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:
Grunnmur i betong. Fundamentert med støpt plate på mark. Bærende konstruksjon i betong og stål. Pussede og malte fasader. Flatt yttertak i betong. Tekket med takpapp.

OPPVARMING:
Elektrisk oppvarming.
Elektriske varmekabler.

ROMHØYDE:
Stue: 3,18m
Bad: 2,35m
Soverom: 3,17m

BOD:
Leiligheten disponerer en kjellerbod, målt til ca. 5kvm.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1940

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass, produsert i 2013.

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdøren er produsert i 2013.

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 6,8 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
Badet er pusset opp i 2013.
Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.
Fliser på gulv.
Sluket er i plast.
Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Alder på innredning: 2013.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.
Kjøleskap med fryser.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast.
Hovedstoppekran: Plassert i fordelerskap 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.

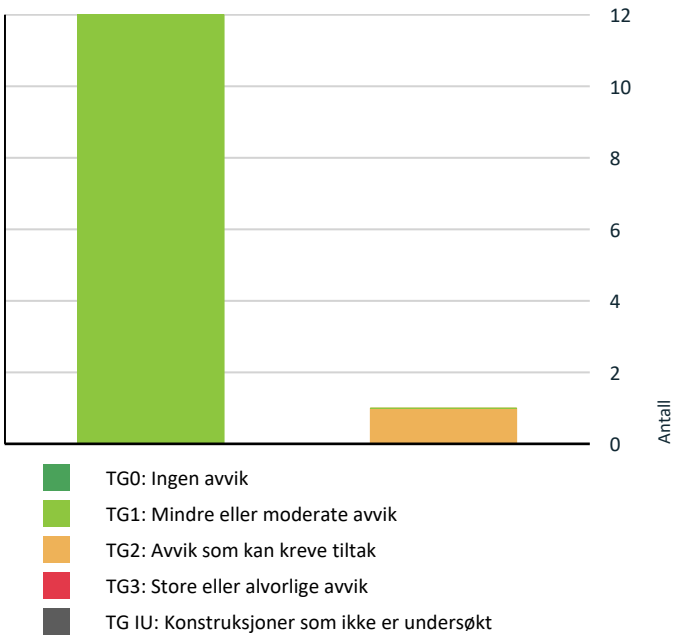
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Kjøkken > 3. Etasje > 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.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1940

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2013.

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.
Balkongdøren er produsert i 2013.

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

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 6,8 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp i 2013.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

3. ETASJE > BAD

TG 1 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

3. ETASJE > BAD

TG 1 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.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

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.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.
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.

3. ETASJE > 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.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: 2013.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. 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.

Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

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.



Eldre svellemerker

3. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via balansert ventilasjon.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast.
Hovedstoppekran: Plassert i fordelerskap 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.



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.

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 2013.
- 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.

Tilstandsrapport

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.

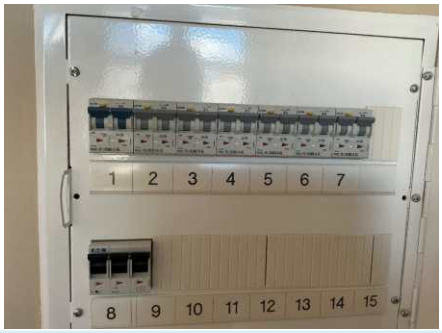
Beskrivelse

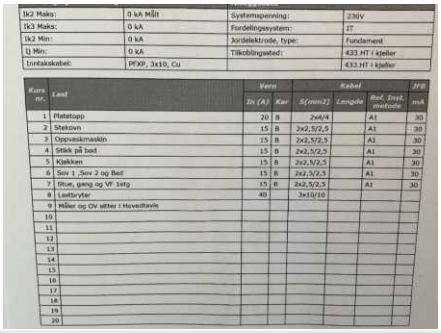
Sikringer av automatsikringer.

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)?
   Ja

Inntak og sikringsskap

2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei





Ik2 Maks:	0 kA Målt	Systemspenning:	230V
Ik3 Maks:	0 kA	Fordelingssystem:	IT
Ik2 Min:	0 kA	Jordelektrode, type:	Fundament
Ij Min:	0 kA	Tilkoblingsated:	433.HT i kjeller
Inntakskabel:	PFXP, 3x10, Cu		433.HT i kjeller

Kurs nr.	Last	Vern		Kabel			IFB
		In [A]	Kar	S[mm2]	Lengde	Ref. Inst. metode	mA
1	Platetopp	20	B	2x6/4		A1	30
2	Stekovn	15	B	2x2,5/2,5		A1	30
3	Oppvaskmaskin	15	B	2x2,5/2,5		A1	30
4	Stikk på bad	15	B	2x2,5/2,5		A1	30
5	Kjøkken	15	B	2x2,5/2,5		A1	30
6	Sov 1 ,Sov 2 og Bad	15	B	2x2,5/2,5		A1	30
7	Stue, gang og VF 1etg	15	B	2x2,5/2,5		A1	30
8	Lastbryter	40		3x10/10			
9	Måler og OV sitter i Hovedtavle						
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, noe som gir økt fare for fall og redusert personsikkerhet, særlig for barn.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

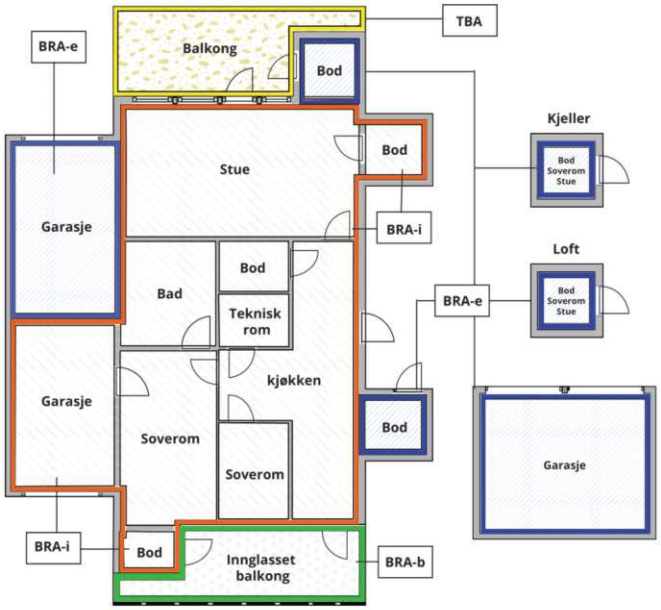
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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. Etasje	7			7	
3. Etasje	61			61	7
Kjellerbod		5		5	
SUM	**68**	**5**			**7**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré		
3. Etasje	Bad, stue, soverom, soverom 2, kjøkken		
Kjellerbod		Bod	

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
17.4.2026	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør
	Anniken Haga	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	257		0	1500.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sandakerveien 41

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG	998710383			Haga Anniken, Olsen Eirik Rønningstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
8

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

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

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.
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.
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.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom),

Forutsetninger

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.

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 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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186260130

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anniken Haga	Eirik Rønningstad Olsen

Gateadresse
Sandakerveien 41

Poststed	Postnr
OSLO	0477

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260130

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260130

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260130

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186260130

E-Signing validated

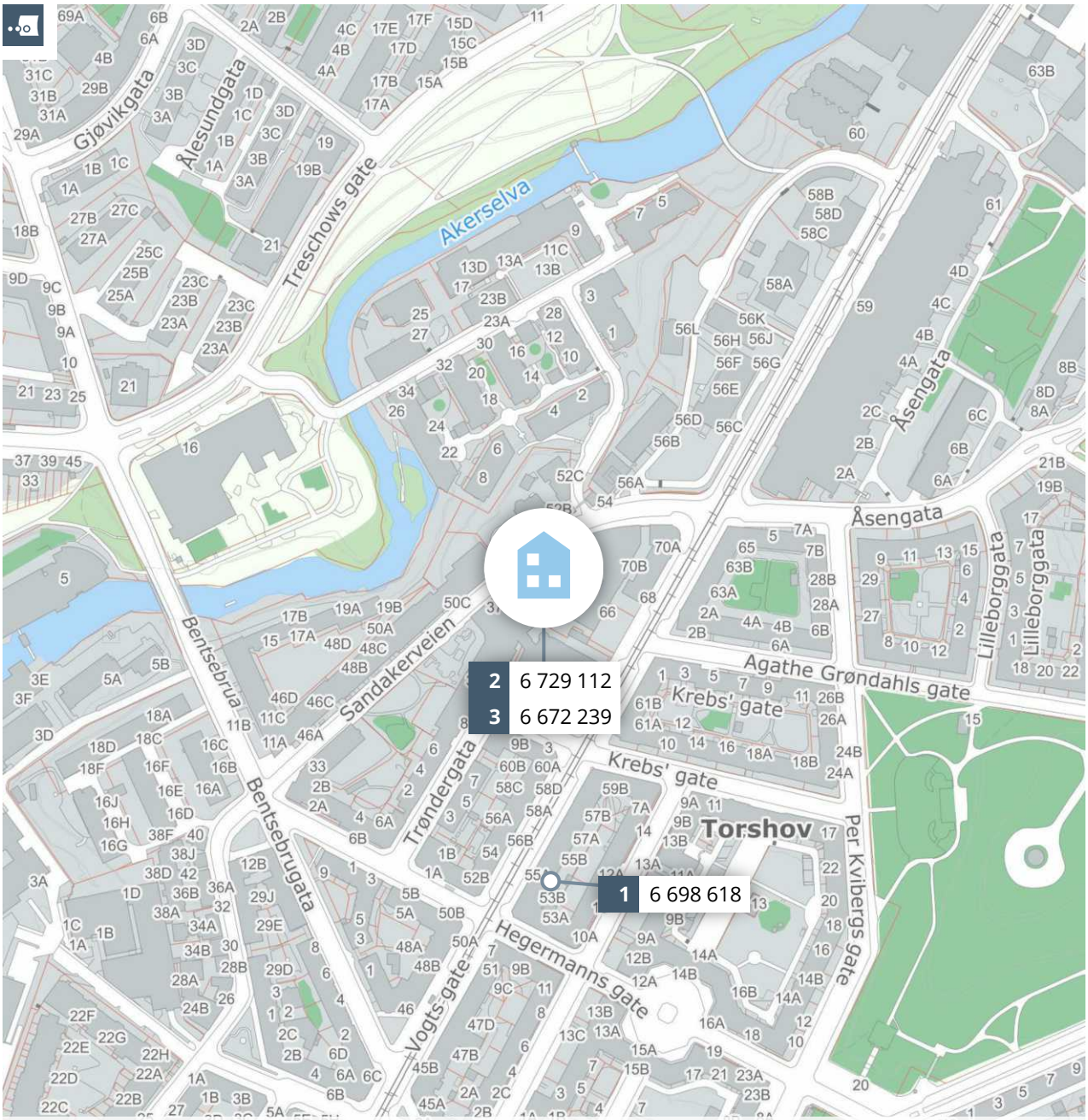
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anniken Haga	15a5e83ee70ecfd4bc2654e591ccd41a88e5f22b	19.04.2026 19:53:56 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirik Olsen	dc3121cd720226cf5f89246aab1423e5c9df7044	19.04.2026 19:48:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186260130

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

SANDAKERVEIEN 41

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 24.04.2026

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 41, 0477 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1940

GNR 225 BNR 257 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS TORSHOV RODE 3

Verdivurdert til

6 490 000

177 752	6 667 752	98 055
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	5 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						1940

Fellesutgifter	5 023
Formue	22 669
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vogts gate 55 A 63 m² 1903 3. etg 2 sov	10.02.2026	5 050 000	**5 000 000**	1 698 618	6 698 618	**106 327**
2 Sandakerveien 41 67 m² 1939 3. etg 2 sov	12.11.2025	6 700 000	**6 550 000**	179 112	6 729 112	**100 435**
3 Sandakerveien 41 67 m² 1940 2. etg 2 sov	30.10.2024	6 490 000	**6 480 000**	192 239	6 672 239	**99 586**

Velkommen til Sandakerveien 41 - En moderne og gjennomgående andelsleilighet over to plan, attraktivt beliggende på Torshov. Boligen byr på en god planløsning, store vindusflater, godt med lysinnslipp og en takhøyde opptil 3,18m. En drømmebolig av det sjeldne som virkelig må oppleves!

Boligen ligger i et oppgradert fabrikkbygg som ble omgjort fra næringslokaler til leiligheter i 2013. Bygget kan derfor skilte med fasiliteter som balansert ventilasjon og heis.

- Fantastisk romfølelse!
- Innvendig standard fra 2013
- Boligen er malt i perioden 2020-2026
- Sydvendt og solrik balkong på 6,8m²
- Varmtvann og internett inkludert i fk
- Bod 5m²
- Ingen dokumentavgift eller forkjøpsrett
- Mulighet for leie av garasjeplass*

Tilbaketrukket og rolig beliggenhet midt i hjertet av Torshov. Herfra har du umiddelbar nærhet til populære kaféer og restauranter, hyggelige nisjebutikker og kollektivtilbud med trikk og buss rett utenfor døren. Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Kiwi i samme bygg!

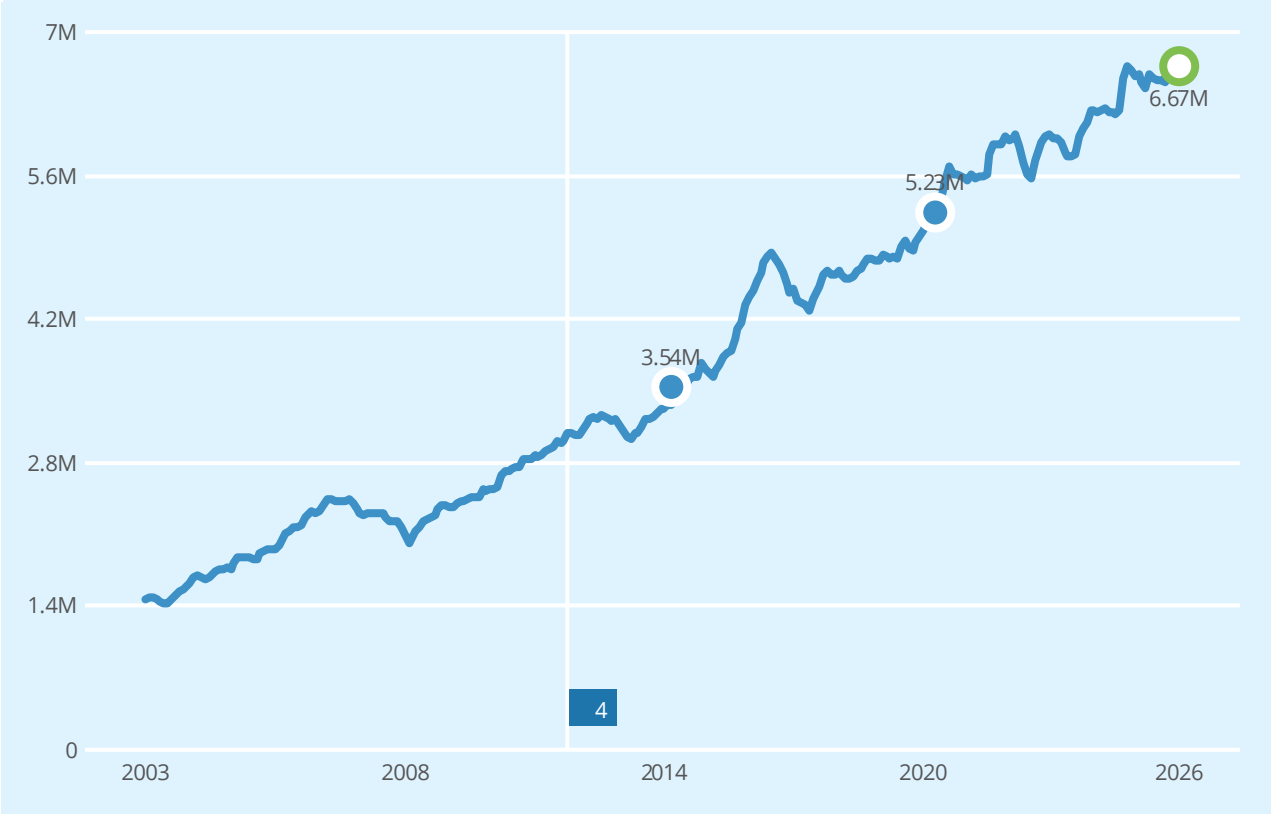
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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
2
3
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.10.2020	19.10.2020	19.01.2021	5 100 000	5 000 000	232 855	5 232 855	
20.11.2014	26.11.2014	17.12.2014	3 390 000	3 300 000	243 159	3 543 159	
03.04.2014		03.04.2014	-	14 914 700	-	14 914 700	5

5 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 3 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

9.2M
8.9M
8 661 000 Prisantydning i snitt
8.3M
8.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
117
dager

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 3 grunnkrets siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

5.9M
5 852 000 Salgspris i snitt
5 798 000 Prisantydning i snitt
5.7M

Solgt i snitt i løpet av
35
dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

120 212 TORSHOV RODE 3 grunnkrets i snitt siste 6 mnd
115 276 Sagene bydel i snitt siste 6 mnd

98 055 Sandakerveien 41 Totalpris 6 667 752

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

Deres ref.: 186260130 . Vår ref.: 7796-1-08 Dato: 20.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sandakerveien 41 Borettslag
Organisasjonsnr:	998710383
Andelseier:	Olsen, Eirik Rønningstad
Medeier:	Haga, Anniken
Leilighetsnummer:	08
Adresse:	Sandakerveien 41, 0477 OSLO
Andelsnummer:	8
Gnr.	225
Bnr.	257
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Klp Skadeforsikring AS- polisenummer 79115444.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget har ingen egne parkeringsplasser. Parkeringsanlegget under eiendommen har separat eier, Vogts gate 66 garasjesameie hvor enkelte beboere har garasjeplass. Tinglyses med gnr 225, bnr 257 snr 1 , ideell 1/45 del. Vedtekter til garasjesameiet følger vedlagt Dersom selger av boligseksjon også har garasje i Vogts gate 66 garasjesameie og denne skal selges sammen med boligseksjon må forretningsfører få informasjon om dette. Forretningsførers administrasjonsgebyr vil bli fakturert ved salg. Borettslagets bygningsmasse er fra 1939 og ble totalrehabilitert i 2013 da borettslaget ble stiftet. Bygningene står oppført på Byantikvarens gule liste. Dyrehold: henviser til borettslagsloven ¤5-11. Eierseksjonssameiet har ikke eget regnskap (enda, men det er i etableringsfasen), alle kostnader går i borettslaget, bortsett fra garasjesameiets (s. 7923) egne kostnader. Avregnes årlig iht. eierbrøken. RK avregner. Snr Brøk 1 Garasje 1300 2 Butikk 1054 3 Bolig 3008 5362 Videre kan

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	16369265826
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	6 959 034,49
Innfrielsesdato:	19.07.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 023,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån 582	1 663,00	
Felleskostnader	3 171,00	
TV/bredbånd	189,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	244,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 449,-
Annen formue:	22 669,-
Gjeld:	178 670,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	16369265826
Restsaldo:	177 751,71
Kapitalkostnader:	1 010,52
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 177 751,71,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Stian Aleksander Bøyum Røstgård, e-post:sandakerveien41@styrerommet.no

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

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

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7796

SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. mai kl. 20:00 og lukker 22. mai kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7796

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Oppdatering på lønnsomhet og kostnadskontroll
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Flataker, forretningsfører for borettslaget, er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Max Stokstad og Stian Bøyum er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Kommentar: Kostnader for forsikring og strøm er ført mot kostnadene i resultatregnskapet og ikke ført som inntekt.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.V2.pdf
2. 7796 Sandakerveien 41 Borettslag.pdf
3. Befaringsrapport SV41 BLG 12.24.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000, på lik linje med tidligere år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70 000 kroner.

Sak 6

Oppdatering på lønnsomhet og kostnadskontroll

Forslag fremmet av:
Christian Døsen Solberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Status på arbeidet med å få orden på kostnader.

Styrets innstilling

Dagens styre overtok et borettslag med svak betalingsdyktighet. For å få orden på økonomien tok vi umiddelbart opp et lån for å sikre likviditet og for å kunne betale utestående krav.

Styret har i denne perioden ikke kjøpt inn varer eller tjenester utover det som er helt nødvendig. Vi har brukt tiden på å gå grundig gjennom økonomien og alle leverandøravtalene.

Akkurat nå innhenter vi tilbud på internett / TV. De tilbudene vi har fått så langt viser at vi kan spare en del penger sammenlignet med dagens avtale med Telenor. Vi går gjennom tilbudene for å kartlegge hva vi kan

spare samt sikre at tjenestekvaliteten ikke blir dårligere. Vi informerer nærmere når alle tilbud er på plass og vi har et godt beslutningsgrunnlag.

Forslag til vedtak

Til orientering i lys av tidligere ekstraordinær økning av fellesgjeld

---

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Stian Røstgård

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

- Hanne Jenssen

Styrets årsrapport

1. Innledning

Denne årsrapporten er styrets beretning av arbeid som er gjennomført høsten 2024 / våren 2025. Styret har bestått av styremedlemmer Ingrid Freberg, Stian Røstgård, Max Stokstad og styreleder Paulina Lopez.

2. Styrets arbeid

Administrasjon

Det er gjennomført elleve (11) styremøter i perioden pluss en (1) ekstraordinær generalforsamling. Styret har bestått av arbeidende styremedlemmer, som løpende har fordelt oppgaver etter prioritet og kapasitet.

Kommunikasjon:

Beboere er i løpet av året informert om nyheter primært via Vibbo som kommunikasjonskanal, og nyheter og oppdateringer i Vibbo er også delt via epost. Styret har også hatt direkte dialog med beboere som har tatt kontakt via meldingsfunksjonen i Vibbo.

Vedlikeholdsoppgaver som er gjennomført:

- Service og reparasjon av heis, service og programvareoppdatering av UNLOC låsesystem i hele bygget, reparasjon av defekt boddør og bestilt ny hengelås, reparasjon av Defigo porttelefon, service av branngardiner og bestilt reparasjon av defekte styresentraler til branngardiner, bytte av defekt strømmåler til en andelsleilighet, bytte av defekt brannalarm i bodområdet, engasjerte en elektriker til å flytte den elektriske kursen som tilhører vår seksjon fra garasjesameiets måler til vår egen måler, service av brannslokningsanlegget i bygget.

Større prosjekter som er gjennomført:

- Ved starten av styreperioden var borettslagets eiendomsforsikring blitt kansellert av KLP på grunn av manglende betaling før fristens utløp. Styret fikk i samarbeidet med garasjesameiet avtalen fornyet og gjeninnført.

- Det ble gjennomført en utvelgelse av firma til å utføre en befaring av byggets vedlikeholdsbehov. Rapporten er vedlagt. Det skal i løpet av høsten velges en leverandør til å starte arbeid med renovering og vedlikehold av byggets fasade.

- Dialog med prosjektleder for nabobygget (Soria Moria) grunnet mangel i forbindelse med riving av tidligere bygg høsten 2023. Mur mot nabobygget stod uten beslag til beskyttelse, dette ble reparert og påført høsten 2024.

Leverandører og tjenestetilbud:

Styret har gjennomgått avtaler med flere faste leverandører, inkludert renholdsleverandør og internettleverandør.

- **Spesielle uforutsette hendelser:** Økonomien var ikke på topp da styret overtok og flere store regninger hadde gått til inkasso. For å kunne betale ny eiendomsforsikring samt sikre et minimumsbuffer på sparekonto ble styret nødt til å ta opp et ekstraordinært lån. Det ble brukt mye innsats på å få søkt om refinansiering av borettslagets lån. Borettslagets lån ble refinansiert etter vedtak i generalforsamling høsten 2024. Styret gikk i etterkant av dette sammen med garasjesameiet om å få byttet og oppnevnt ny og felles forretningsfører fra OBOS, primært for å sikre bedre økonomisk rådgivning.

- **Beboeraktiviteter:** Det ble arrangert vårdugnad den 28. april. Det var begrenset med oppmøte (12 beboere møtte opp inkludert 3 styremedlemmer), men stor innsatsvilje av de oppmøtte. Vinduer og vegger i oppgang ble vasket, vegger i oppgang malt, søppelcontainere vasket, det ble vasket med tagging-fjerner i vegg mot Soria Moria, avløpsrenner og gulv i svalgangene i fjerde etasje renset og vasket, gelenderet og gulv i trappene pluss heisvegger og håndtak vasket, gulvet i bodene feiet, søppel rundt søppelcontainere kastet og det ble feid ved inngangen.

Annet arbeid

Styret har hatt et fysisk møte med daglig leder ved Torshov Sport, samt hatt løpende dialog gjennom året angående flere saker.

- Torshov Sport skal ved fremtidige arrangementer sørge for at vår hovedinngang er tilgjengelig, samt at vi kan komme oss til og fra våre søppelkasser uten å gå igjennom folkemengder. Enighet om at de ikke spiller musikk når de rigger opp og arrangementer. Torshov Sport skal fremover varsle styret i god tid om deres planlagte arrangementer i bakgården.
- Torshov Sport har nå anskaffet lås til sin papp-komprimator slik at den er låst utenom åpningstid. Etter pågående oppussing av sine lokaler skal de også se om de kan ta inn søppelcontainere utenom åpningstid.
- Lys i deres lokaler helt innerst i bakgården har ofte stått på utenom åpningstid, noe som er sjenerende for samtlige beboere. De har nå installert automatiske lys som skrus av når ingen er i rommet.

3. Økonomisk oversikt

Kommentarer til årsregnskapet: Dokumentasjon fra KLP ble levert KLP for sent, så betaling av forsikring er ført som kortsiktig gjeld. Dette blir korrigert i 2025. Avregningen ble også korrigert i 2025 etter henvendelse fra styreleder i garasjesameiet, som ba om en rettelse på for høy fakturering som ikke stemte med rettelse gjort etter installasjon av egen måler.

4. Framtidsplaner

Styret planlegger å iverksette følgende prosjekter i neste periode:

Fasaderehabilitering

Styret kartlegger nå omfanget av nødvendig arbeid på byggets fasader, inkludert murpuss, maling av fasaden samt pussing og maling av vindus- og dørkarmer. Tilbudsinnhenting er i gang.

Garasjeanlegg

Utbedring av bæresøylene i garasjen. Prosjektet ledes av garasjesameiet, og kostnadene fordeles mellom borettslaget, næringsseksjonen og garasjesameiet i henhold til eierbrøkene.

Avtaler og kostnader

Styret jobber med å gjennomgå de avtalene vi har med ulike leverandører. For tiden ser vi blant annet på internett / TV. Vi har mottatt flere gode tilbud og tror det er mulig å redusere kostnaddene våre uten at dette vil gå på bekostning av tjenesten. Når alle tilbud foreligger og styret har et godt beslutningsgrunnlag, kommer vi tilbake med mer informasjon.

SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG
ORG.NR. 998 710 383, KUNDENR. 7796

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**145 910**	**302 092**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		72 004	244 811
Tillegg for nye langsiktige lån	14	7 091 054	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-6 757 093	-400 993
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**405 965**	**-156 182**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**551 874**	**145 910**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		736 314	465 483
Kortsiktig gjeld		-184 439	-319 573
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**551 875**	**145 910**

SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG
ORG.NR. 998 710 383, KUNDENR. 7796

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 321 789	2 218 545	2 387 000	2 332 000
Andre inntekter		0	150 930	100 000	130 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 321 789**	**2 369 475**	**2 487 000**	**2 462 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-6 930	-12 843	-8 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-92 895	-88 343	-91 000	-94 000
Konsulenthonorar	6	-27 093	-19 078	-30 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-393 903	-485 535	-477 000	-400 000
Forsikringer		-107 437	-150 644	-165 000	-205 000
Kommunale avgifter	8	-395 202	-288 304	-354 000	-431 128
Energi/fyring		-370 856	-280 998	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-281 825	-269 121	-275 000	-296 000
Andre driftskostnader	9	-110 673	-73 900	-70 000	-72 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 866 683**	**-1 748 635**	**-1 900 000**	**-1 951 128**
DRIFTSRESULTAT		**455 106**	**620 840**	**587 000**	**510 872**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 647	5 905	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-385 749	-381 934	-349 000	-406 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-383 102**	**-376 029**	**-346 000**	**-403 000**
ÅRSRESULTAT		**72 004**	**244 811**	**241 000**	**107 872**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		72 004			

SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG
ORG.NR. 998 710 383, KUNDENR. 7796

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	104 261 000	104 261 000
Tomt		18 000 000	18 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**122 261 000**	**122 261 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 449	27 777
Forskuddsbetalte kostnader		23 760	103 953
Andre kortsiktige fordringer	13	90 512	151 070
Driftskonto OBOS-banken		609 157	180 332
Sparekonto OBOS-banken		2 436	2 351
SUM OMLØPSMIDLER		**736 314**	**465 483**
SUM EIENDELER		**122 997 314**	**122 726 483**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 45 * 5 000		225 000	225 000
Opptjent egenkapital		1 645 820	1 573 817
SUM EGENKAPITAL		**1 870 820**	**1 798 817**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	7 091 054	6 757 093
Borettsinnskudd	15	113 851 000	113 851 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**120 942 054**	**120 608 093**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 639	31 063
Leverandørgjeld		94 973	187 739
Påløpte renter		0	381
Påløpte avdrag		0	100 390
Annen kortsiktig gjeld	16	62 828	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**184 439**	**319 573**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**122 997 314**	**122 726 483**
Pantstillelse	17	136 414 264	136 015 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sandakerveien 41 Borettslag

Paulina Isabel Lopez Ingrid Freberg Ludvigsen Max Stokstad

Stian Aleksander Bøyum Røstgård

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 344 564
Lånekostnad 582	673 917
TV/Internett	274 860
Lånekostnad 764	19 712
Eiendomsskatt	8 736
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 321 789**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 870**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 930.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 093
SUM KONSULENTHONORAR	**-27 093**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-96 032
Drift/vedlikehold elektro	-66 463
Drift/vedlikehold heisanlegg	-154 991
Drift/vedlikehold brannsikring	-47 473
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-25 076
Kostnader dugnader	-3 868
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-393 903**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-11 652
Vann- og avløpsavgift	-229 770
Renovasjonsavgift	-153 780
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-395 202**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-40 563
Vaktmestertjenester	-4 750
Renhold ved firmaer	-53 022
Andre fremmede tjenester	-7 811
Andre kontorkostnader	-20
Telefon u/mva	-1 584
Bank- og kortgebyr	-2 923
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-110 673**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 082
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	674
Andre renteinntekter	892
SUM FINANSINNTEKTER	**2 647**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Pantegjeldsrenter	-382 637
Renter på leverandørgjeld	-2 599
Andre rentekostnader	-513
SUM FINANSKOSTNADER	**-385 749**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	104 261 000
SUM BYGNINGER	**104 261 000**

Tomten er eiet.
Gnr.225/bnr.257 M. flere
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning strøm og forsikring	90 512
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**90 512**

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Opprinnelig 2014	-8 410 000	
Nedbetalt tidligere	1 729 151	
Nedbetalt i år	6 680 849	
		0
DNB		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,30 %. Løpetiden er 3 år.		
Opprinnelig 2015	-500 000	
Nebetalt tidligere	423 756	
Nedbetalt i år	76 244	
		0
Dnb Bank Asa		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 31.12.24		
Opprinnelig 2024	7 091 054	
Nedbetalt i år	0	
		-7 091 054
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 091 054**

NOTE: 15
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-113 851 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-113 851 000**

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Innbetalt kunde fordringen som skal tilbakebetales	-13 853
KLP innbetaling	-48 975
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-62 828**

NOTE: 17
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	113 851 000
Pantelån	7 091 054
TOTALT	**120 942 054**

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

Bygninger	104 261 000
Tomt	18 000 000
TOTALT	**122 261 000**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 77NH4-4CCE1-6Q1GX-7CYW7-YH3OD-ZHQPO

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."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 88.93.xxx.xxx
2025-05-09 21:12:40 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7NH4-4CCE1-6Q1GX-7CYW7-YH3OD-ZHQPO

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

BOVG
TAKST OG SKADE

BEFARINGSRAPPORT

Vårt saksnummer: **23194**

En del av Bygg og Våtromsgruppen



BEFARINGSRAPPORT

Oppdragsgiver: S. 7796 SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG
v/OBOS Eiendomsforvaltning,
Pb. 6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo

Vårt saksnummer:	**23194**	Antall sider:	**31**
Oppdrag mottatt dato:	**23.09.2024**	Skadedato:	-
Besiktiget dato:	**04.12.2024**	Tilstede ved befaring:	**Paulina Lopez** **Lars Inge Vedvik**
Gnr / bnr / Snr /Kommune:	**301/225/-/Oslo**	Bygningstype:	**Enebolig**
Eier:	-	Byggeår:	**1940**
Rapporttype:	**Vedlikeholds rapport**	Besiktiget av:	**Takstmann** **Lars Inge Vedvik**

Bakgrunn:

Borettslaget i Sandakerveien 41 har bedt om assistanse fra BOVG til å vurdere vedlikeholdsbehovet for deler av bygningen

Dette dreier seg om følgende forhold:

- Tilstandsvurdering av vindus- og dørkarmer
- Tilstand pussede fasader generelt
- Tilstand for byggets grunnfundamentering i form av pilarer som befinner seg i garasjeanlegget
- Tilstand for boder
- Tilstand for takvindu
- Overgang mellom Sandakerveien 41 og nabobygg, og mulige skader på bygget etter at det hadde stått åpnet.
- Taket
- Innvendige skader

Undertegnede har gjort følgende vurderinger ut fra overnevnte punkter.

- Vurdering av omfanget og årsak
- Utbedringsmetode
- Kalkulasjon og kostnadsberegning

Mandat:

Undertegnede takstmann har fått i oppdrag å besiktige de påpekte forhold, beskrive og kalkulere disse.

Fra: Sandakerveien 41 Borettslag <sandakerveien41@styrerommet.no>
Sendt: mandag 18. november 2024 11:44
Til: Lars-Inge Vedvik <Lars-Inge@bovg.no>
Emne: SV: SV: SV: VS: Tilstandsvurdering vindus- dørkarmer bygg

Hei igjen,

Styret har nå behandlet denne saken og vi ønsker å gå videre med dere.

Har dere mulighet til å planlegge en befaring i løpet av november måned?

Det er altså en befaring og tilstandsvurdering av vindus- og dørkarmer i bygget som ønskes gjennomført.

Mvh

Paulina Lopez

Sandakerveien Borettslag

Konklusjon tilstand:

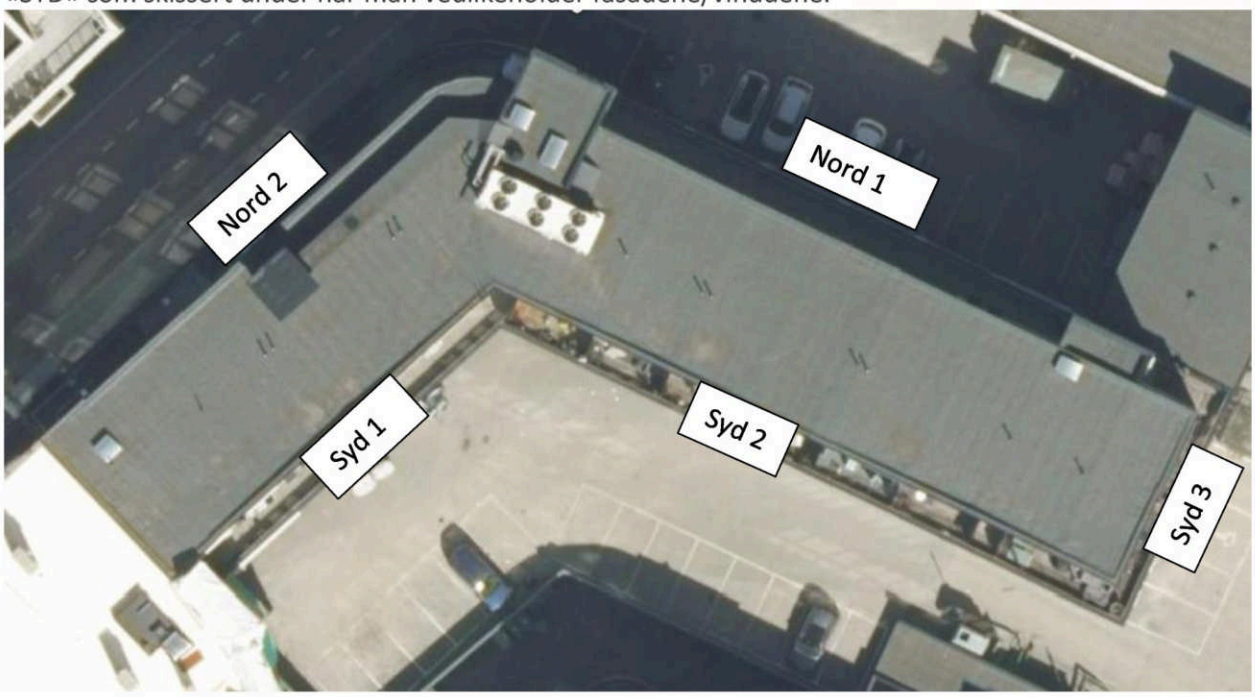
Vinduer og dører

Konklusjon. Bør pusses, grunnes og males. Det bør gjøres fasade for fasade. Begynn med syd, avslutt med nord. Det begynner å bli kritisk mot syd der begynner trefiberet å komme frem gjennom lakken. Da er treet veldig mye mere utsatt for fuktinntrengning.

Pussede fasader

Konklusjon. Fasadene bør snarest mulig punktrepareres, rengjøres, grunnes og males. Det er på dette tidspunktet man oppnår stor besparelse på dette tiltaket, da man fortsatt ikke har store skader og et relativt godt grunnlag å bygge videre på. Det bør også gjøres fasade for fasade, lurt å kombinere med maling av vinduer. Begynn med syd avslutt med nord. Det også her mest kritisk mot syd der er det flest skader og sprekker. I disse sprekkene skjer fuktinntrengningen og det kan utvikle seg slik at større reparasjoner blir nødvendig.

Himmelretninger er lagt inn som under for enkelthets skyld. Det vil også være naturlig å starte med «SYD» som skissert under når man vedlikeholder fasadene/vinduene.



Byggets grunnfundamentering i form av pilarer som befinner seg i garasjeanlegget

All løs betong fjernes. Man blottlegger så tilstanden på armering etc. Antagelig er det mye rust på denne, men det trenger ikke være noe farlig og antagelig er dette kun i overflaten. Dette kan det være lurt å sjekke ved å maskin pusse for å fjerne løs rust og teste hvor dypt rusten går. Murerfirma bestilles til reparasjon av løs betong, når man har fjernet all løs betong og sjekket tilstanden på armering. Maling av pilarer kan borettslaget gjøre selv. Går an å be murerfirma støpe mere fall i bunn av pilaren slik at man får ledes vann og fukt bort fra pilar.

Boder

Bodene har en stor utfordring ift. vann når det kommer mye regn eller flom, så blir vannet stående ganske høyt i bodene, noe som fører til at alt innenfor en viss høyde blir ødelagt. Tiltak som beskrevet lenger ned i rapporten bør iverksettes.

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

Bygget ser ut til å ha klart seg bra takket være riktige tette produkter. Det er antatt brukt diffusjonsåpne (pustende maling/puss). Ellers hadde manglende tetting potensielt ført til store skader. Bygget har antatt klart å kvitte seg med mesteparten av vannet over tid. Her er det svært viktig å få på beslag som forevist, lenger ned i rapporten. Det er også viktig å fremskynde tørkeprosessen på det som kan befinne seg av fuktighet i konstruksjonen.

Taket

Taket ser relativt bra ut og vil antatt holde i en 10 årsperiode. Men bør overvåkes nøye fremover. Det er konstant fare for lekkasjer på flate tak av mange grunner. Vannpress i sluk er en av dem. Derfor er det særdeles viktig å holde slukene frie for løv, mose etc. slik at vannet ikke blir stående på taket. Beslaget som er i overgangen fra ytterveggen mot yttertak bør forlenges eller erstattes med et større beslag.

Innvendige skader

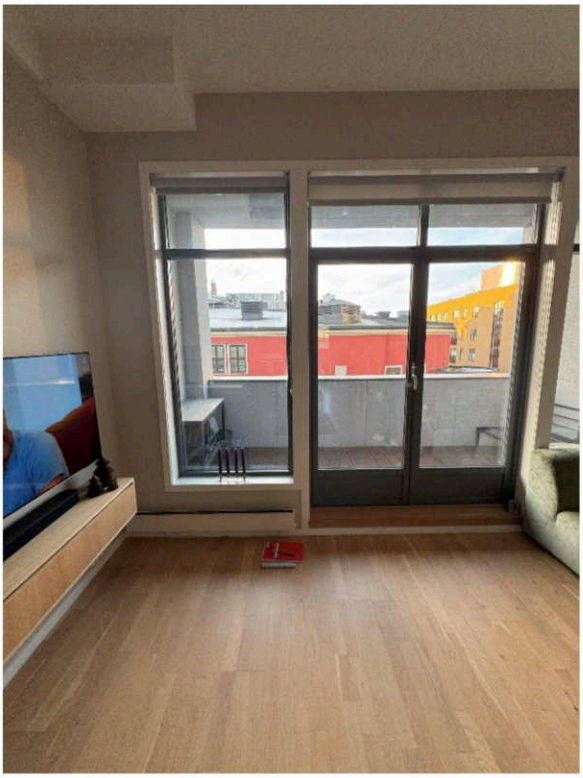
Det er en god del svelleskader innvendig på foringer, og det gjelder spesielt på felles ut/innganger. Men det er også observert i den ene leiligheten jeg så på. Slike svelleskader kommer ofte av mangelfull isolering som fører til kuldebroer, som igjen fører til kondens. Anbefalt å gjøre tiltak på dette.

Beskrivelse:

Tilstandsvurdering samt utbedring av vindus- og dørkarmer/fasader

SYD

Eksempelvindu sett innenfra mot syd.
Under til høyre samme dør fra utsiden. Under til venstre nærbilde av et vindu i samme leilighet på samme fasade. Meget høy grad av slitasje her med avskalling av lakk på karm og fiberreising på trevirke under. På disse fasadene haster det med tiltak. Pusse, grunne og beise. Dersom det males må det sikres at karmer er tørre nok i kjernen før påstrykning. Det gjelder alle vinduer unntatt næringsdelen, hvor tilstandens på vinduer/fasade er relativt ok. Beskrives i eget felt.







Vinduene på denne fasaden over næringsdelen har høy grad av slitasje på rammene. Haster med tiltak. Fasadene ser ganske bra ut. Holder med noe små rep, og maling.





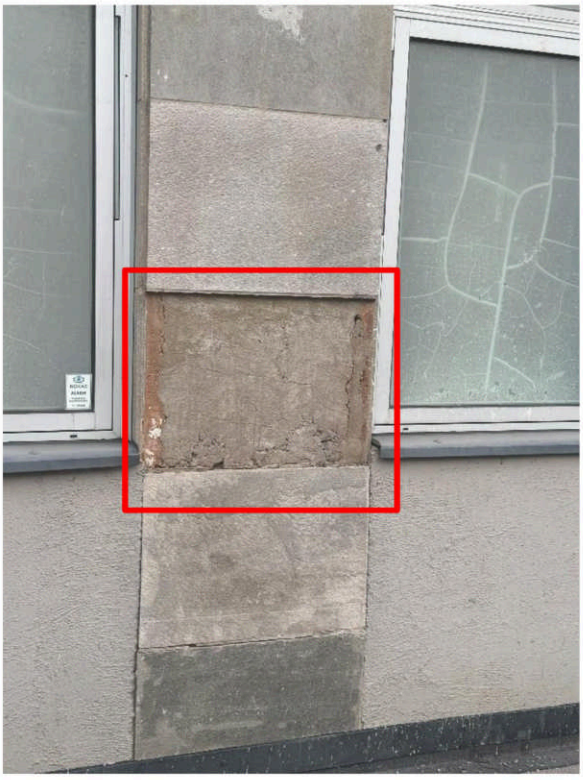
Begge disse fasadene over næringsdel har meget høy slitasje på vindusomramming. I tillegg er det en del vinduer som har gummi-pakninger som har løsnet. Se makering i bilde under. Har haster det mest på bygget med tiltak. Fasadene her trenger slik vi vurderer det ellers kun enkle reparasjoner og maling av pussen.







Når det gjelder næringsdelen på fasadene mot «syd» så er ikke de så aller verst. Men som man kan se er det diverse sprekker og manglende skifer her, samt ødelagt/ufullstendig beslag. Se markeringer i rødt. Det bør tas tak i og gis et malingsstrøk.

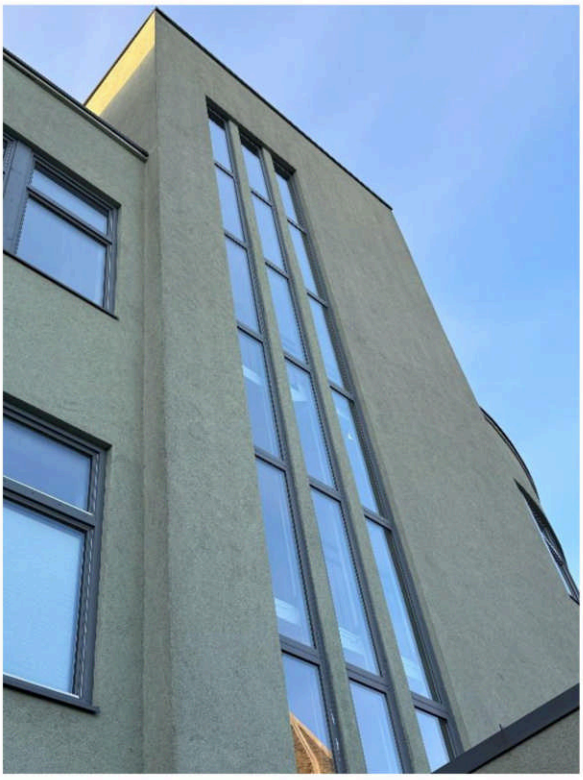


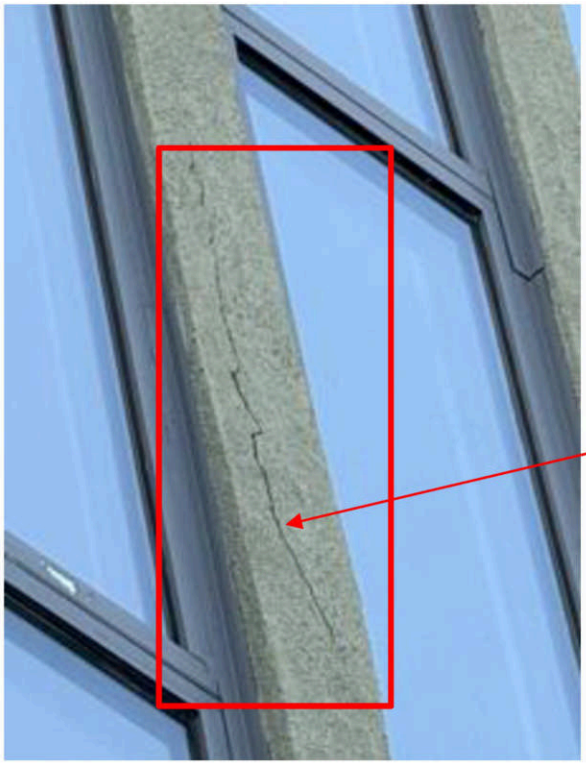


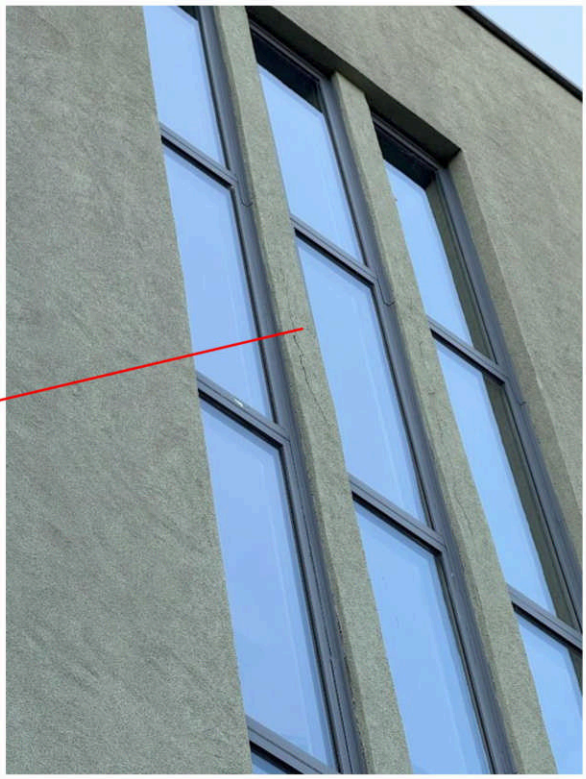


NORD

Ved første øyekast ser fasadene mot nord veldig bra ut. Men det er en god del revner i pussen samt flere steder det må reperasjonspusses. Setter inn flere bilder på neste side som viser eksempler på dette. Og eksempler på at det bør vaskes og males på disse fasadene i tillegg. (Det er antagelig ikke så lett å reperasjonsmale disse fasadene så de vil nok trenge et helt strøk etter at man er ferdig å reparere.







Som man kan se av bilder/markeringer er det en god del som må repareres på disse fasadene før det kan males på nytt. Det trengs også vask flere steder.







For næringsdelen mot nord var det mest tagging og litt løs puss rundt vinduer og knekte skifer i bunn. Se bilder



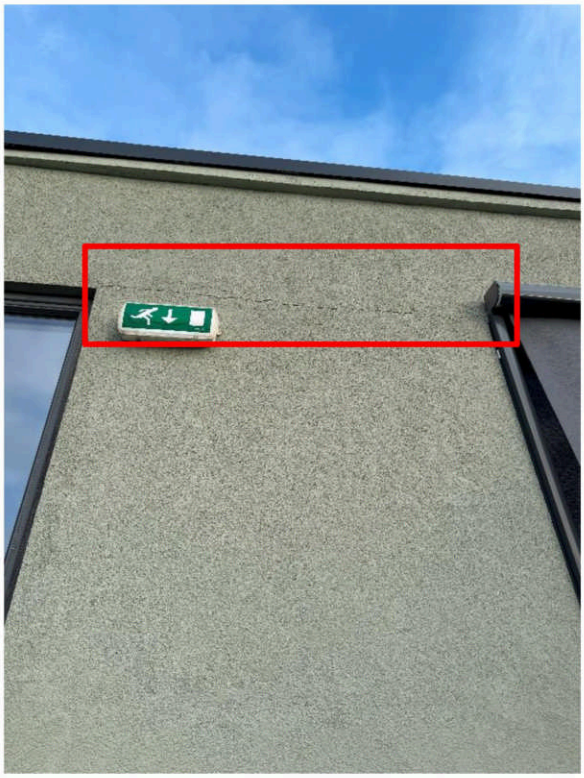


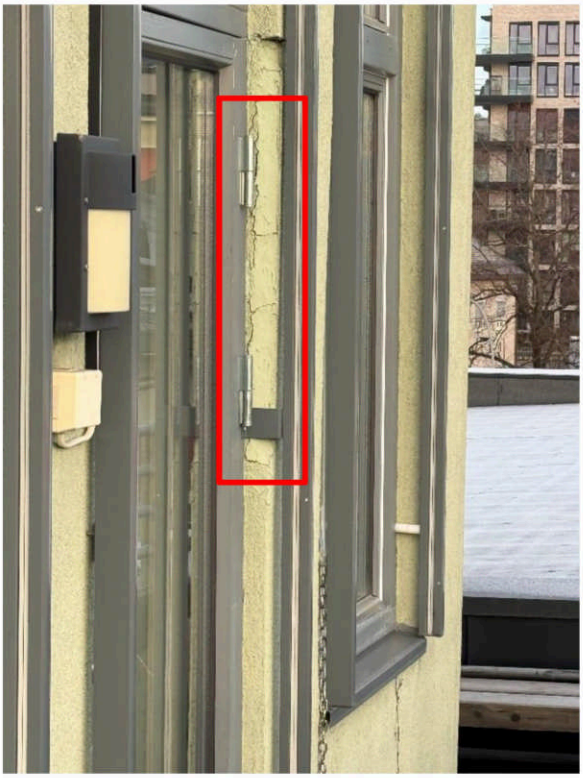
Her bør man reparere med puss og male over skifere slik at man får en overfalte som er lett å male over senere dersom det oppstår ny tagg.

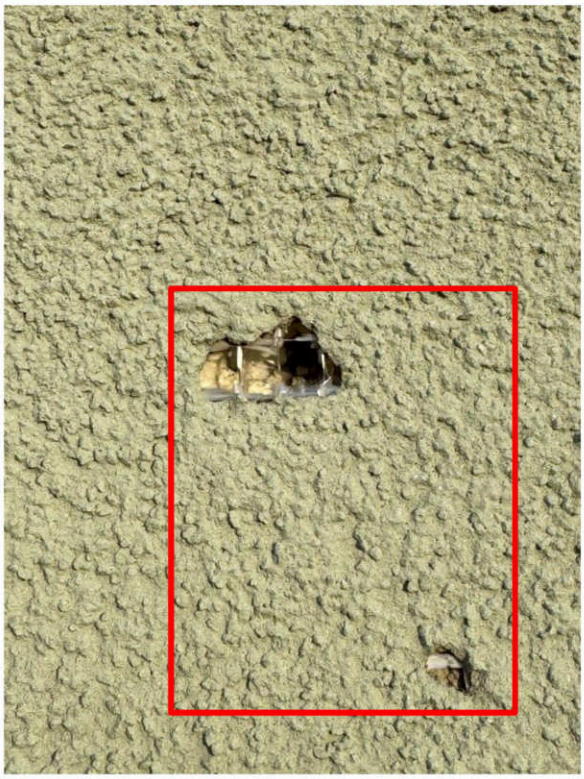




Generelle bilder fasade/vindu som viser tilstand





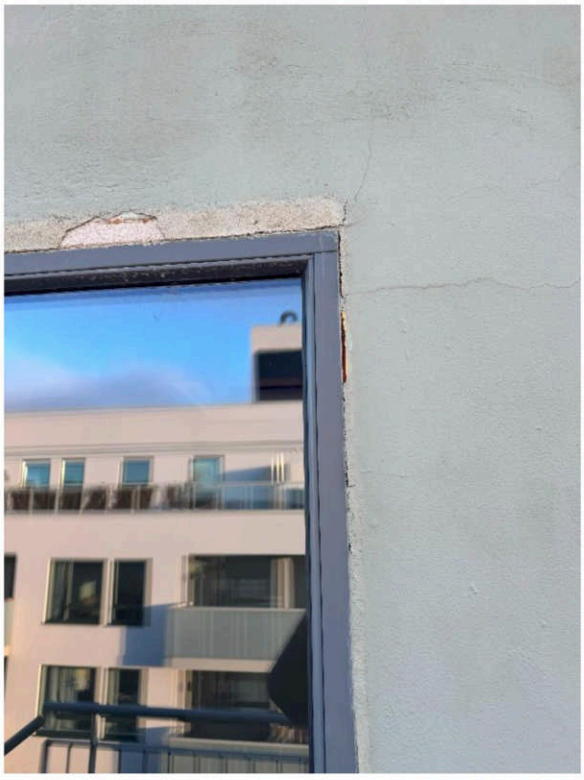




Bilder viser sprekker, sår og løse lister.

Bildene på denne siden er fra området over «trappehuset» på fasaden vi har kalt Nord 2 Viser høy grad av slitasje. Det verste på bygget. Her bør det gjøres tiltak snarest mulig, og helst umiddelbart. Fjerne løs puss, reparere, male.







Flere steder på fasadene med næring er det nok å male



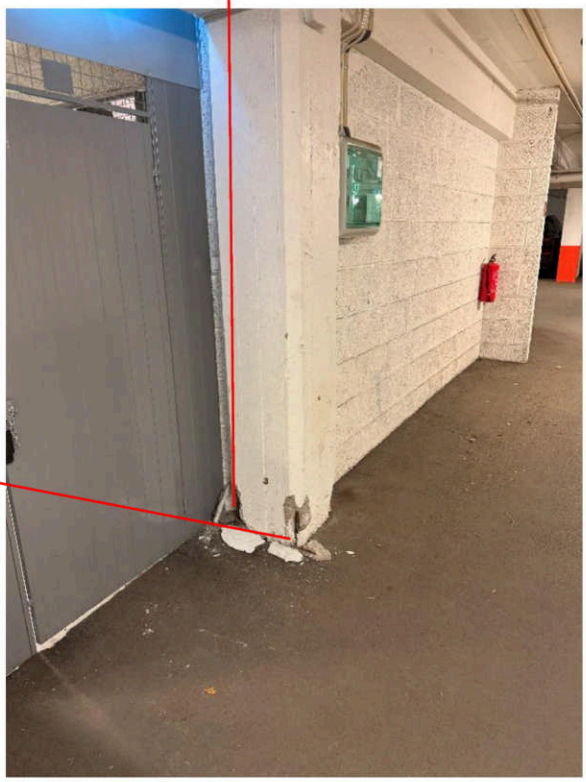


Tilstand samt beskrivelse/for byggets grunnfundamentering i form av pilarer som befinner seg i garasjeanlegget

Det er ganske mange pilarer som det er mye skader på. En hovedregel er at all armering i bærende fundamenter av betong skal ha minimum 10 mm overdekning, for å ikke ruste i stykker over lang tid. Det er derfor viktig å holde overdekningen vedlike. Dvs. at her må man inn å gjøre en reparasjonsjobb med betong og etterpå male. Undertegnede anbefaler å støpe en skråkant i bunn av pilar slik at man får ledes vann og fuktighet vekk fra pilar. Bildene med røde markeringer er tatt av en tilfeldig søyle. Så her er det en del å ta tak i.







Tilstand samt beskrivelse/utbedring for boder

Bodene har en stor utfordring ift. vann når det kommer mye regn eller flom, så blir vannet stående ganske høyt i bodene, noe som fører til at alt innenfor en viss høyde blir ødelagt. Her er det flere tiltak som kan gjøres. Det rimeligste er mitt forslag nr. 1.

Forslag til tiltak:

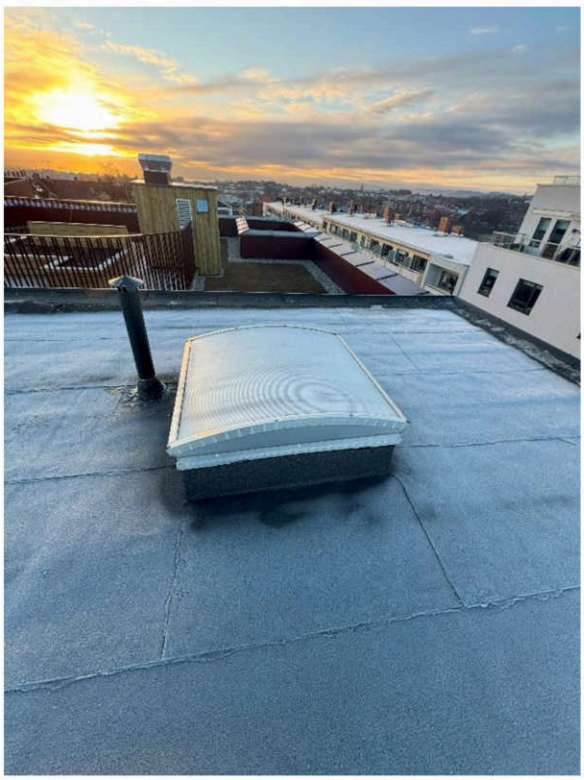
1. Bygge et høyt trallverk i hele bodanlegget (gulv gjerne bygget i elementer som man kan fjerne ved behov) På bilde under så ser man trallverket i en båt. Det er litt samme prinsippet. Man bygger opp gulvet til den høyden man vet vannet pleier å komme. Samtidig er det enkelt å fjerne gulvet midlertidig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



2. Skjære ut åpninger på de laveste punktene i kjelleren hvor man setter i pumper som kan pumpe vannet ut til gata. Det er mulig man må ha inn disse pumpene et par steder også i garasjeanlegget for å forhindre at det strømmer inn i den delen der det er boder. Hvis det for eksempel er en del fall i «terrenget» fra garasjeanlegget og inn til bodene. Akkurat det momentet ble ikke sjekket på befaring.

Tilstand for takvindu

Det ble ikke funnet åpenbare feil med takvinduet, eller tegn til pågående lekkasjer. Dersom det er lekkasje på takvinder bør man få inn et firma som driver med slike vinduer til å se på dette og enten utbedre med garanti for videre lekkasjer eller skifte det ut. Levetid på slik takvinduer er 20-40 år med godt vedlikehold.

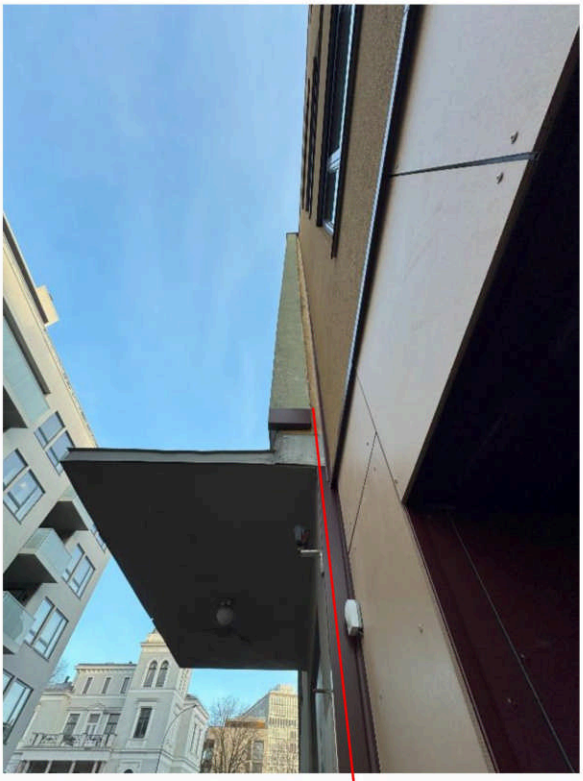


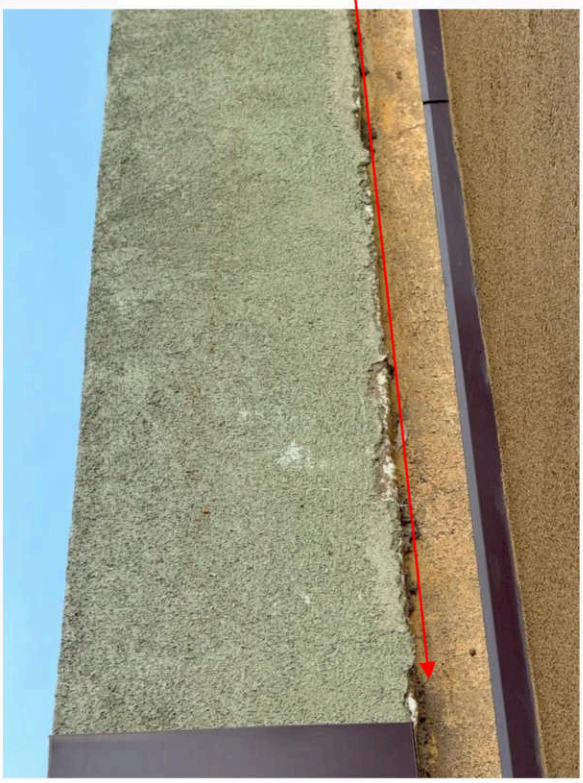
Overgang mellom Sandakerveien 41 og nabobygg, og mulige skader på bygget etter at det hadde stått åpnet.

Som man kan se av bilder og markering så er det gjort en svært dårlig overgang mellom disse to byggene. Etter undertegnede er opplyst har nabobygget nylig utført fasadearbeider. Det ser for meg ut at den nye fasaden er trukket litt inn. Så har man latt nabobyggets fasade stå med et «åpent sår» etterpå. Her må det benyttes et blekk som går ut til der det grønne begynner. Og det må slisses inn i fasaden.

Det er også meg opplyst at det ikke ble montert blekk tilbake av de som gjorde fasadearbeider på nabobygget. Det er da snakk om over parapeten i toppen. Slik har det stått i ett år og dermed har det antatt kommet mye vann inn i konstruksjonen.

Det bør settes på overtrykk og varme i denne trappesjakta for å tvinge evt. restfukt ut av konstruksjonen. Det var ikke målbart noe fukt på min befaring, men det er ikke mulig å finne ut uten grundigere undersøkelser og flere stikkprøver.

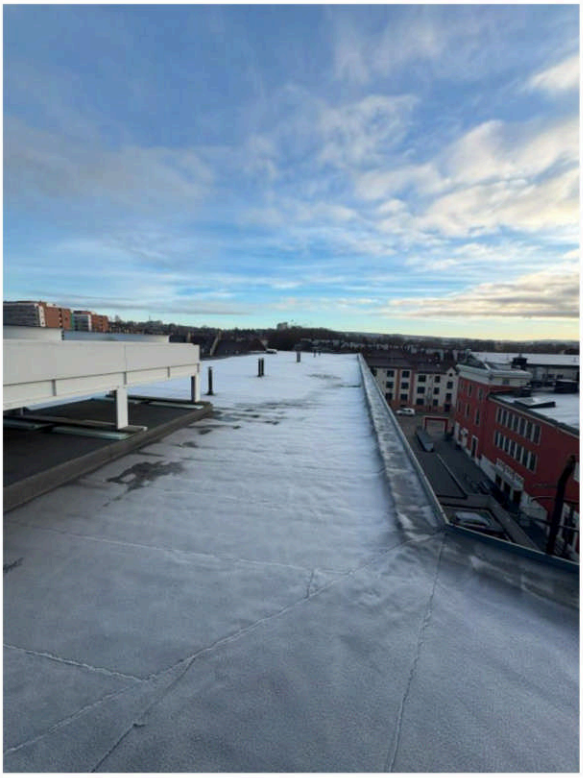




Taket

Taket ser relativt bra ut og vil antatt holde i en 10 årsperiode. Men bør overvåkes nøye fremover. Det er konstant fare for lekkasjer på flate tak av mange grunner. Vannpress i sluk er en av dem. Derfor er det særdeles viktig å holde slukene frie for løv, mose etc slik at vannet ikke blir stående på taket. Beslaget som er i overgangen fra ytterveggen mot yttertak bør forlenges eller erstattes med et større beslag.

Lite å utsette på taket slik det fremstår på befaring. Flate tak må overvåkes kontinuerlig. Løse skruer liggende på taket i et tilfeldig område. Sluk nede til høyre er et typisk område som medfører store tap og lekkasjer.







Innvendige skader

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

Borettslaget har ansvar for å vedlikeholde alle foringer/lister i felles området. Setter inn bilder fra befaringen. Det så ut å gjelde i alle fall 5 passasjer.

Bildet under representerer den passasjen med verst tilstand.



Tilstands grad:

- Mye svelling og til dels råte
- En del innlåst fukt

Trenger:

- Skifte ut foringer og terskel samt tilstøtende lister. Enten bygge med mere fuktbestandige materialer eller velge å sette det inn med klarlakk eller annen beskyttelse når man reparerer.

Mengder og strukturert vurdering for hver fasade:

Total mengde med fasader uten å trekke fra for vinduer er estimert til 1800 kvm (Må kontrollmåles)
Næringsdelen kommer i tillegg til dette og er estimert til 450 kvm, vinduer ikke fratrukket. (Må kontrollmåles)

SYD 1

Plan 4

- 5 dører med enkelt vindufag over ca. 80x100 cm,
- 13 stk 2 rams vinduer, ca 80x200 cm
- 2 felles dører ca 90x200 cm, med enkelt vindu over ca. 80x100 cm

Plan 3

- 4 stk 4 fags/2 rams vinduer på ca. 360x160 cm
- 1 stk 2 fags/2 rams vinduer på ca. 180x160 cm

Plan 2

- 4 stk 4 fags/2 rams vinduer på ca. 360x160 cm
- 1 stk 2 fags/2 rams vinduer på ca. 180x160 cm

Plan 1

- Næring / 2 stk ca 3x2 m store vinduer/1 stk ca 2x2m stort vindu/ garasjeport og dør



Tilstands grad:

- Forsøkt malt
- Noe fiber reising

Trenger:

- Pusse, grunne, male 2 strøk
- Feste lister på vindusglass og felter
- Fylle sprekker på puss, så vaske, så male.
- Vurdere å legge inn tilleggsblekk under blekk over Parapet
- **Takstige bør ha ettersyn, den virker ikke trygg mtp gjennomrusting, gjelder spesielt innfesting i toppen. Se bilder under. Bilder under til høyre viser tilstand på innfesting i toppen.**





SYD 2

Plan 4

- 6 dører med enkelt vindufag over ca 80x100 cm,
- 25 stk 2 rams vinduer, ca 80x200 cm

Plan 3

- 2 stk 4 fags/2 rams vinduer på ca. 360x160 cm
- 4 stk overbygde balkonger, med ca 320x280 cm glassfelt med vinduer og dører

Plan 2

- 8 stk 4 fags/2 rams vinduer på ca. 360x160 cm

Plan 1

- Næring / 4 stk ca 360x180 cm store vinduer/1 stk ca 180x180 cm stort vindu/ garasjeport og dør

Tilstands grad fasadepuss/vinduer:

- Vinduer forsøkt malt
- Noe fiber reising på rammer
- Ganske bra fasader, men det er flere små felter som må repareres.

Trenger:

- Pusse, grunne, male 2 strøk
- Feste lister på vindusglass og felter
- Fylle sprekker på puss, så vaske, så male



SYD 3 /Kiwi

Plan 4

- 1 dører med enkelt vindufag over ca 80x100 cm,
- 11 stk 2 rams vinduer, ca 80x200 cm

Plan 3

- 1 stk 4 fags/2 rams vinduer på ca. 360x160 cm

Plan 2

- 1 stk 4 fags/2 rams vinduer på ca. 360x160 cm

Plan 1

- Næring / 3 stk ca 200x270 cm store butikkvinduer/1 stk ca 80x270 cm stort butikkvindu, butikkdør ca 210x270 cm

Tilstands grad fasadepuss/vinduer:

- Vinduer forsøkt malt
- Noe fiber reising på rammer
- Ganske bra fasader, men det er flere små felter som må repareres.

Trenger:

- Pusse, grunne, male 2 strøk
- Feste lister på vindusglass og felter
- Fylle sprekker på puss, så vaske, så male



NORD 1

Plan 4

- 5 dører med enkelt vindufag over ca 80x100,
- 18 stk 2 rams vinduer, ca 80x200
- 2 felles dører ca 90x200, med enkelt vindu over ca 80x100

Plan 3

- 6 stk 4 fags/2 rams vinduer på ca. 360x160

Plan 2

- 6 stk 4 fags/2 rams vinduer på ca. 360x160

Plan 1

- Plan /næring
- 5 stk 4 fags aluvinduer ca 380 x180
- 1 stk 3 fags aluvinduer pluss ca 300x180
- 1 stk dør med enkelt vindu over

Tilstands grad fasadepuss/vinduer:

- Slitt tilstand
- Vegger fulle av riss og sprekker

Trenger:

- Vinduer pusse grunne male
- Fylle riss og sprekker. Vaske male
- Feste lister på vindusglass og felter



Trappesjakt og inngangsparti

18 stk vinduer ca 50x170 cm
sammenkoblet.

Inngangsdør ca 220x300
Fastkarmvindu ca 80x300
2 felt med glassbyggerstein ca 60x220

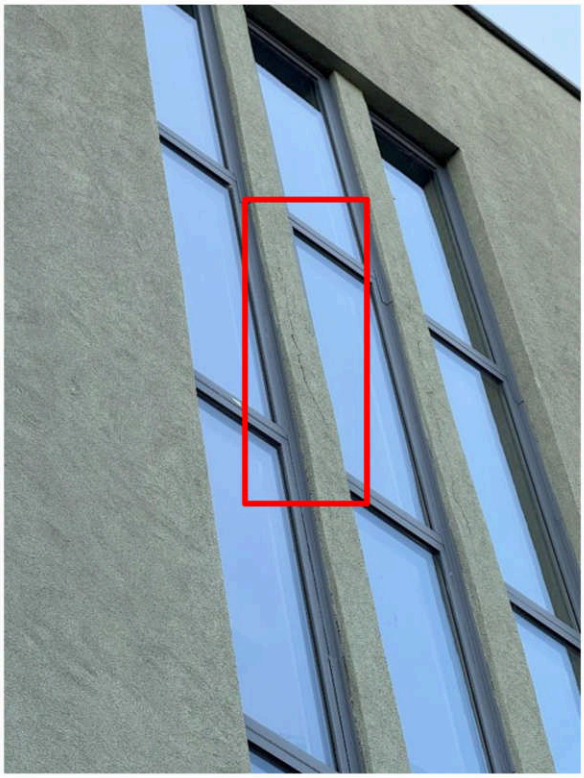


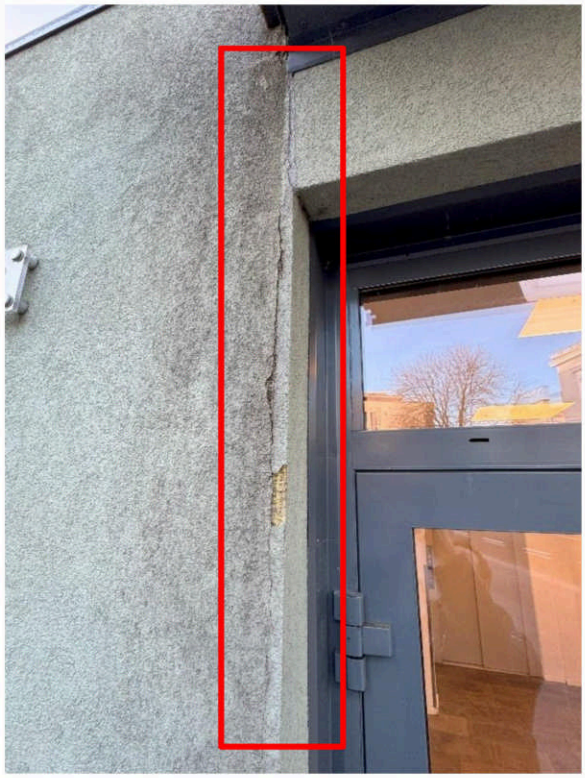
Tilstands grad fasadepuss/vinduer:

- Slitt tilstand
- Vegger fulle av riss og sprekker og sår

Trenger:

- Vinduer pusse grunne male
- Fylle riss og sprekker. Vaske male





Nord 2

Plan 4

- 6 dører med enkelt vindufag over ca 80x100 cm,
- 20 stk 2 rams vinduer, ca 80x200 cm
- 1 felles dører ca 90x200 cm, vindu over ca 80x100 cm, pluss 1 vindu felles ca 80x200 cm

Plan 3

- 7 stk 4 fags/2 rams vinduer på ca. 360x160 cm

Plan 2

- 7 stk 4 fags/2 rams vinduer på ca. 360x160 cm

Plan 1

- Næring / 7 stk store glassfelt. Snitt bredde x høyde på 370x250 cm

Trappesjakt

8 stk vindu ca 50x100 cm sammenkoblet

Tilstands grad fasadepuss/vinduer:

- Slitt tilstand, men vinduer er bedre på denne fasaden enn ellers.
- Vegger fulle av riss og sprekker
- Løse lister inni mellom
- Mye svertesopp vekst i bunn over næringsdel
- Næringsdel trenger pussing og endel reparasjon

Trenger:

- Vinduer pusse grunne male
- Fylle riss og sprekker. Vaske male
- Feste lister på vindusglass og felter



Forutsetninger for rapporten

- På grunn av mangel på tegninger ble det mer målinger enn antatt
- På grunn av begrenset med tid på befaring er det meste av målingene gjort via estimater og beregninger fra skrivebordet. Det må kontrollmåles, men gir en god indikasjon.
- Estimerte kvm på fasader er også beregnet, men da i fravær av tegninger.
- Benyttet enkelt måleutstyr på befaring og Iphone 15 PRO til fotografering

Utbedringskostnader:

Dette må vi ta på et senere tidspunkt.

Drammen 28.12.2024

Lars Inge Vedvik
Takstmann
Epost: lars-inge@bovg.no
Mobil: 91 11 01 60

BOVG Takst og Skade AS
Kobbervikdalen 93
3036 Drammen
T: 480 47 000
E: takst@bovg.no
Org. nr. 923 102 906
www.bovg.no

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 19.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.05.25
Selskapsnummer: 7796 **Selskapsnavn:** SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Andreas Flataker, forretningsfører for borettslaget, er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Max Stokstad og Stian Bøyum er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 70 000 kroner.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Oppdatering på lønnsomhet og kostnadskontroll

Til orientering i lys av tidligere ekstraordinær økning av fellesgjeld

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Stian Røstgård

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Hanne Jenssen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 998710383
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. mai kl. 20:00 til 22. mai kl. 20:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 28.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Flataker, forretningsfører for borettslaget, er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Max Stokstad og Stian Bøyum er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Kommentar: Kostnader for forsikring og strøm er ført mot kostnadene i resultatregnskapet og ikke ført som inntekt.

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

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000, på lik linje med tidligere år.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 70 000 kroner.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Oppdatering på lønnsomhet og kostnadskontroll

Fremmet av: Christian Døsen Solberg

Status på arbeidet med å få orden på kostnader.

Styrets innstilling
Dagens styre overtok et borettslag med svak betalingsdyktighet. For å få orden på økonomien tok vi umiddelbart opp et lån for å sikre likviditet og for å kunne betale utestående krav.

Styret har i denne perioden ikke kjøpt inn varer eller tjenester utover det som er helt nødvendig. Vi har brukt tiden på å gå grundig gjennom økonomien og alle leverandøravtalene.

Akkurat nå innhenter vi tilbud på internett / TV. De tilbudene vi har fått så langt viser at vi kan spare en del penger sammenlignet med dagens avtale med Telenor. Vi går gjennom tilbudene for å kartlegge hva vi kan spare samt sikre at tjenestekvaliteten ikke blir dårligere. Vi informerer nærmere når alle tilbud er på plass og vi har et godt beslutningsgrunnlag.

> **Forslag til vedtak:**
> Til orientering i lys av tidligere ekstraordinær økning av fellesgjeld
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Stian Røstgård (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stian Røstgård

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Hanne Jenssen (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hanne Jenssen

Verification

Transaction 09222115557547740812

Document

Protokoll ordinært årsmøte Sandakerveien 41 Borettslag 2025
Main document
3 pages
Initiated on 2025-05-26 10:09:36 CEST (+0200) by Andreas Flataker (AF)
Finalised on 2025-05-26 10:53:23 CEST (+0200)

Signatories

Andreas Flataker (AF)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Company reg. no. 934 261 585
andreas.flataker@obos.no
bankID
The name returned by Norwegian BankID was "Andreas W V Flataker"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2025-05-03 19:10:18 CEST (+0200)
Signed 2025-05-26 10:10:20 CEST (+0200)

Max Stokstad (MS)
maxstok@me.com
bankID
The name returned by Norwegian BankID was "Max Stokstad"
BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2023-09-24 21:13:11 CEST (+0200)
Signed 2025-05-26 10:28:38 CEST (+0200)

Stian Røstgård (SR)
stian.rostgard@gmail.com
bankID
The name returned by Norwegian BankID was "Stian A B Røstgård"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2023-09-24 15:12:20 CEST (+0200)
Signed 2025-05-26 10:53:23 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify



Husordensregler

Vogts gate 66 borettslag

Vedtatt på generalforsamling av 30.05.17. Oppdatert versjon vedtatt av styret xx. 01.2020.

Husordensreglene er å anse som et supplement til borettslagets vedtekter.

§ 1. Hensikt

Hensikten med husordensreglene er å skape gode forhold innad i borettslaget og til borettslagets naboer og nærområde, samt verne om borettslagets eiendom og felles utstyr.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver andelseier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles god tid i forveien.

§ 3. Sikkerhet

Det er ikke tillatt å ta seg opp på/oppholde seg på bygningens eller nærliggende bygningers tak.

§ 4. Orden i fellesområder

Det er ikke anledning for å oppbevare private eiendeler - herunder sykler, sportsutstyr, eller andre gjenstander - i ganger, trapper, eller oppgang.

Unntakene fra regelen er barnevogner og rullestoler eller lignende utstyr, gitt at det ikke er til hinder for brannsikkerheten. Det er anledning for møblering og oppbevaring av eiendeler på svalganger i 4. etasje gitt at fremkommeligheten og brannsikkerheten ikke hindres, eller gjenstandene er til sjenanse for naboer.

§ 5. Orden i fellesområder – Boder

Inngangsdør til bodområde skal være låst. Andelseier plikter selv å sørge for forsvarlig lås til egen bod. Det er ikke anledning for å oppbevare eiendeler utenfor oppmerkede bodarealer.

Oppbevaring av farlig materiale, samt giftige, eksplosive, eller brannfarlige stoffer, samt mat, eller andre stoffer som tiltrekker seg dyr eller insekter kan ikke oppbevares i bodområde.

§ 6. Fasade, og balkonger

Det er ikke anledning for andelseiere å gjøre endringer på borettslagets fasade – herunder ytre vegger, dører, vinduer eller balkonger siden fasaden er en del av borettslagets eiendom. Det gjøres oppmerksom på at bygningsmassen til borettslaget er på byantikvarens gule liste.

Andelseiere med balkong er pliktige til å jevnlig renholde renner og sluk for løv, søppel og annet avfall som kan tette avløpene. Svalganger i 4. etasje fungerer også som alternative rømningsveier, og må derfor ikke møbleres slik at det hindrer gjennomgang ved rømning.

§ 7. Avfallshåndtering

Forsøpling i ganger, trapper, oppgang, ved søppelkasser eller utenfor borettslagets inngang er forbudt. Sorter avfallet etter spesifikasjoner på søppelkassene. Reduser volumet på avfallet som kastes så godt som mulig. Det er ikke tillatt å sette igjen avfall utenfor, eller ved, søppelkassene. Avfall kan heller ikke hensettes på balkong, på svalgang eller i gang.

§ 8. Arbeid som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom, eller kjøkken, som inkluderer røropplegg må kun utføres av autoriserte firmaer på grunn av fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Styret skal orienteres om arbeidet før oppstart. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 9. Postkasseskilt

Hver enkelt andelseier plikter å påse at postkassen er utstyret med skilt i standard utførelse med etternavn på beboer(e) av andelen.

§ 10. Brannforebyggende sikkerhet

I borettslaget er vi alle felles ansvarlige for brannsikkerheten for alle beboere - ikke kun vår egen. Det er derfor spesielt viktig at alle er ekstra varsomme med bruk av åpen ild og elektriske apparater som kan forårsake brann. Det er også viktig at alle beboere forholder seg til sitt ansvar for vår alles brannsikkerhet og har en grunnleggende kjennskap til brannvernssystemet.

Alle beboere er ansvarlige for:

- Å gjøre seg kjent med branninstruks (finnes oppslått ved alarmtavle og fås ved forespørsel til styret) og rømningsveier.
- At hver leilighet er utstyrt med minst ett brannslukningsapparat eller brannslange (eller ihht. gjeldende forskrifter), samt at dette utstyret vedlikeholdes og byttes ut ved anbefalte intervaller. Brannslukningsapparat bør kontrolleres og vendes minst èn gang i kvartalet og skal gjennomgå tilsyn av kompetent person minst hvert 5. år.

Andre slukkemidler som brannteppe, eller brannskum anbefales å være tilgjengelig i leiligheten.

- At ikke detektorer i leiligheten blir tildekket, frakoblet eller på annet vis satt ut av spill.
- At rømningsveier holdes fri for hindringer. Ingen gjenstander skal hensettes i fellesareal slik at det kan være til hinder for en evt. evakuering, og styret skal varsles snarest dersom beboere oppdager hensatte gjenstander i forbindelse med rømningsveier.
- Alt brennbart materiale skal oppbevares på en forsvarlig måte. Det er ikke tillatt å oppbevare særlig brennbare materialer/væsker i kjellerbod.
- Å varsle styret dersom beboer behøver særlig assistanse ved evakuering.
- At alt arbeid på det elektriske anlegget i leiligheten utføres av godkjente elektrikere.
- Det er ikke anledning for å benytte kullgrill på borettslagets balkonger på grunn av brannsikkerhet. Gassgrill kan benyttes, men gassflaske skal oppbevares på et ventilert sted, og grillen skal brukes på en måte som ikke fører til potensiell skade på personer eller eiendom.

Brannvernssystemet i bygget består av:

- Brannvarslingssystem i form av alarmtavle ved utgangen i 1. etasje koblet til detektorer i hver leilighet. Disse må ikke tildekkes eller frakobles. Brannvarsleren i hver enkelt leilighet kan midlertidig kobles ut på forespørsel dersom en forventer f.eks. mye støv i leiligheten ifbm. oppussing. I slike tilfeller må styret varsles rikelig tid i forveien for midlertidig frakobling.
- Sprinklersystem i fellesareal og leiligheter. Ved oppussing e.l. hvor man er bekymret for at dette kan bli påvirket må styret kontaktes god tid i forveien.
- Branngardiner montert foran vinduer mot nærliggende nabobygårder. Disse vil automatisk lukkes i forbindelse med brann, og disse må ikke på noen måte modifiseres eller hindres av fastmonterte eller løse gjenstander.
- Røykluker i trappeoppganger.
- Brannmeldere / døråpnere ved dører som går i lås. Disse må ikke tukles med. Alle beboere er ansvarlig for å varsle styret dersom en oppdager brannmeldere / døråpnere ute av funksjon.

§ 11. Lån av borettslagets utstyr og eiendeler

Andelseiere kan midlertidig låne borettslagets utstyr – herunder stige, kost, etc. Utstyret skal legges tilbake på opprinnelig plass umiddelbart etter bruk. Det er ikke adgang til å oppbevare borettslagets utstyr i egen leilighet.

§ 12. Dugnad

Alle andelseiere plikter å utføre dugnadsarbeider som gjelder fellesarealer inne og ute. Dette gjelder for eksempel mindre vedlikeholdsarbeid, rydding, og rengjøring. Ved å delta på fellesdugnadene bidrar andelseierne til å holde felleskostnadene nede.

§ 13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på brudd på husordensreglene bør rettes direkte til naboen selv, og brudd søkes løst partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser kan også rapporteres skriftlig til styret på oppgitt kontaktadresse. Styret har myndighet til å treffe nærmere beslutninger i saken, som for eksempel å formidle en muntlig eller skriftlig advarsel.

§ 14. Erstatningsansvar

Andelseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen uaktsomhet. Andelseier er også ansvarlig for at husordensreglene overholdes av hele husstanden, fremleietager, eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres borettslagets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

VEDTEKTER FOR
Sandakerveien 41 Borettslag

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39
Vedtatt på stiftelsesmøte av 5. juli 2012
revidert på ekstraordinær generalforsamling 11. desember 2014
Sist revidert på ordinær generalforsamling 12. mai 2022

§ 1. Lagets navn

Lagets navn er Sandakerveien 41 Borettslag med forretningskontor i Oslo.

§ 2. Lagets formål

1) Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å gi borett til andelseierne i de bygg laget eier.

2) Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet. (brl. § 1-1).

§ 3. Andeler og andelseiere

1) Borettslagets andelskapital er NOK 225 000 fordelt på 45 andeler pålydende NOK 5000.

2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer kan likevel tegne og eie andeler i samsvar med borettslagsloven §§ 4-2, 4-3 og 2-13.

   Ingen fysiske personer (enkeltpersoner) kan eie mer enn en andel. Juridiske personer som blir medlemmer av borettslaget kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst èn, av andelene i borettslaget.

   Bestemmelsen i første avsnitt under dette punkt om vilkår for å være andelseier gjelder med unntak for tilfeller hvor:

   a. En kreditor erverver en andel for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen, eller
   b. Noen erverver en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid.

   Andel ervervet i medhold av bestemmelsens andre ledd punktene a. og b. må selges videre innen to år. Fristen regnes fra borettslagets godkjenning av andelseieren. (se også borettslagsloven § 4-2 (2))

3) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.

4) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende, andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

§ 4. Overføring av andeler

En andelseier har fri rett til å overdra sin andel, og det foreligger ingen forkjøpsrett til andre andelseiere i borettslaget.

§ 5. Overlatelse av bruken

1) En andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre enn etter følgende regler:

    a. En andelseier som selv bor i boligen kan overlate bruken av deler av boligen til andre.
    b. Den som leier ut leiligheten sin for korttidsleie (gjennom f.eks. AirBnB) er ansvarlig for at de nye leietagerne etterlever husordensreglene.
    c. Dersom det kommer inn klager til styret som strider mot husordensreglene, vil den som leier ut leiligheten motta en skriftlig advarsel fra styret. Etter tre skriftlige advarsler fra styret har styret rett til å kreve begjæringen om tvangsfullbyrdelse.
    d. En andelseier kan med styrets samtykke overlate bruken av hele boligen til andre i inntil tre år dersom andelseieren eller et medlem av brukerhusstanden, som ektefelle, slektning i rett opp-eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen selv i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

2) En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen i følgende tilfeller:

    a. Andelseieren er en juridisk person.
    b. Andelseieren skal være midlertidig borte i forbindelse med arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
    c. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn til andelseieren eller ektefellen.
    d. Bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd.

    Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

3) Brukeren regnes som godkjent dersom laget ikke har sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknad er kommet frem til laget.

4) Andelseieren må overholde sine plikter overfor laget selv om bruken er overlatt til andre. En fysisk andelseier skal holde laget orientert om hvor det er mulig å få tak i ham når bruken er overlatt til andre. Er juridisk andelseier skal peke ut en fysisk person som fullmektig.

5) Dersom bruken overlates i strid med bestemmelsene her, eller vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger er til stede, kan laget pålegge brukeren å flytte, og eventuelt kreve tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Tvangsfravikelse etter samme lov kan også kreves dersom brukeren oppfører seg på

en måte som er til fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller til sjenanse for andre brukere av eiendommen.

6) Bruksrettigheter til boligen faller bort når andelen skifter eier. Bruksrett etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd, faller bort etter vanlig regler om hefte. Slik bruksrett har vern uten registrering mot andelseierens kreditorer og senere frivillig rettsstiftelse av andelen. Forkjøpsrett som er vedtektsfestet utløses ikke før bruksretten har falt bort. Faller bruksretten bort på grunn av eierskifte, kan brukeren kreve erstatning etter reglene i borettslagslovens § 5-3 flg.

§ 6. Bruksrett

1) En andelseier har rett og plikt til å få en bruksrett på en bolig i lagets bygg.

   Andelseiernes andel og borettsbevis/partialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for deres forpliktelser overfor laget.

§ 7. Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd

1) Ektefelle som etter separasjon eller skilsmisse alene inntrer i husleiekontrakt eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt uten å eie eller erverve andelen, har forkjøpsrett dersom andelen med borettsinnskudd overdras, og rett til å overta andelen med borettsinnskudd etter skjønn dersom andelen med borettsinnskudd på annen måte overføres til andre. Det samme gjelder for medlem av andelseierens husstand som har rett til å opprette slik leiekontrakt etter regle husstandsfellesskapslovens § 3, forutsatt at vilkårene i § 1 i nevnte lov er oppfylt. For overtakelsesbeløpet kan kreves henstand mot pant i andel og borettsinnskudd. Fordringen forrentes med lovens rente og kan fra begge parter sies opp med seks måneders varsel.

2) Gjøres retten ikke gjeldende innen en måned etter at melding er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort. Meldingen skal være skriftlig og angi fristen for å gjøre retten gjeldende samt de følger det har at fristen oversittes.

§ 8. Styret

1) Laget ledes av et styre som består av en leder som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem.

   Generalforsamlingen velger styret.

2) Funksjonstiden for styremedlemmene er et år.

3) Styremedlemmer kan gjenvelges.

4) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 9. Styrets oppgaver

1) Styret skal holde styremøter så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

3) Styremøtet ledes av lederen, og i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede velger styret en møteleder.

4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket gjøre vedtak om:

    1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

    2. å ta opplån som skal skres med pant med prioritet foran innskuddene

    3. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

    4. Gjennomføre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.

8) Lagets firma tegnes av styrets medlemmer hver for seg.

9) Styret kan gi prokura.

§ 10. Generalforsamlingen

1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

4) Innkallingen til ordinær så vel som ekstraordinær generalforsamling ska skje ved skriftlig varsel til de andelseiere med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel hvis nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest tre uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Unntak gjelder for beslutning av innkallelse til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag fremsatt i møtet. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen. Styret skal meddele andelseierne en fast dato for innlevering av forslag.

6) Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 11. Saker som skal behandles på generalforsamlingen

1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:
    1. Konstituering
        a) Opptaking av navnefortegnelse.
        b) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
        c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
    2. Årsberetning fra styret.
    3. Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
    4. Godtgjøring til styret og revisor.
    5. Valg av styremedlemmer
    6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

    Årsoppgjøret og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

§ 12. Vedtak på generalforsamlingen

1) Hver andelseier har en stemme uansett antall medlemmer. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier. Hvor flere eier èn andel i fellesskap skal likevel èn fullmektig kunne møte på vegne av disse.

2) Med de unntak som av loven eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

3) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

4) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

5) Det føres protokoll over generalforsamlingen hvor alle vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og de to som ble valgt til å undertegne protokollen.

§ 13. Forretningsførsel

1) Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

§ 14. Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

2) Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være fremlagt innen 30. april.

3) I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelsen av lagets virksomhet og stilling som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvending av disponible midler.

4) Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

5) Årsberetning og årsregnskap skal underskrives av styret og forretningsfører.

§ 15. Revisjon

1) Borettslaget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Revisor velges av generalforsamlingen.

2) Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig inntrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.
3) Gjeldende generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

4) Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 16. Oppløsning

1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Er hele andelskapitalen tapt er det tilstrekkelig at en tredjedel av de avgitte stemmer er for oppløsning.

2) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag når dette lag etter slik overdragelse ikke vil få mer enn 150 andeler.

3) Når laget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles.

4) Det vises for øvrig til kapittel 13 i borettslagsloven om oppløsning og fusjon.

§ 17. Vedtektsendring

1) Vedtektsendringen kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

§ 18 Kameraovervåking

1) Kameraovervåking tillates på boligselskapets fellesområde hvor det erfaringsmessig er en risiko for innbrudd og for at uvedkommende begår hærverk og/eller tyveri. Overvåkingen skal meldes til Datatilsynet, og tilsynets regler skal følges (herunder skilting, sletting av data, osv.)

§ 19 Representasjon i eierseksjonssameie

Styreleder i borettslaget er medlem styret av Vogst gate 66 eierseksjonssameiet, med mindre annet er avtalt internt i styret.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sivilingeniør Ragnar H. Jacobsen
Røahellinga 12
0755 OSLO

Dato: 02.09.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201116479-34 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn Wikan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 39 - 43 - VOGTS GATE 66	Eiendom:	225/257/0/0
Tiltakshaver:	Breor utvikling AS	Adresse:	Postboks 7096 St. Olavs Plass, 0130 OSLO
Søker:	Sivilingeniør Ragnar H. Jacobsen	Adresse:	Røahellinga 12, 0755 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - SANDAKERVEIEN 39 - 43 - VOGTS GATE 66

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 01.08.2013.

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201116479

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan 2	D-04	08.11.2011	1/18
Utomhusplan	D05	08.11.2011	1/20
Plan 2.etasje	E-20	08.11.2011	1/33
Plan 3.etasje	E-21	08.11.2011	1/34
Fasade sørvest	A40-6	28.02.2012	9/4
Plan kjeller	A20-1	11.12.2012	31/4
Plan 1 etasje	A20-2	11.12.2012	31/5
Plan 4 etasje	A20-5	11.12.2012	31/6
Snitt AA - Fasade sydøst	A30-1	11.12.2012	31/7
Fasade sydøst	A40-7	11.12.2012	31/9
Fasade nordøst	A40-8	11.12.2012	31/10

Fasade nordvest	A40-9	11.12.2012	31/11

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.>

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.09.2013 av:

Bjørn Wikan - Saksbehandler
Arild Jacobsen - for enhetsleder Per-Arne Horne

Kopi til:
Breor utvikling AS, Postboks 7096 St. Olavs Plass, 0130 OSLO, borre@breor.no

Vedlegg: Orientering om klageadgang



ALLE MÅL SKAL KONTROLLERES PÅ STEDET. LEVERANDØR OG UTFØRENDE ENTREPRENØR MÅ SELV KONTROLLERE AT MÅL OG TOLERANSER ER RIKTIGE OG TILSTREKKELIGE FOR PRODUKSJON. LOGG ARKITEKTUR AS TAR IKKE ANSVAR FOR FEIL ELLER MANGLER SOM SKYLDES MANGLENDE KONTROLL FRA PRODUSENT/UTFØRENDES SIDE.
NB! TEGNINGER ER BASERT PÅ UNDERLAG MOTTATT FRA ROAR JØRGENSEN AS SAMT EKSISTERENDE TEGNINGER

Rev.	Revideringen gjelder	Dato	Tegn

logg
LOGG ARKITEKTUR AS DALSBERGSTIEN 22D 0170 OSLO T: 23 36 57 00 WWW.LOGG.NO

PROSJEKT: Sandakerveien 35 (GNR 225 / BNR 257)				MÅL: 1:200
TILTAKSHAVER: Breor Eiendom AS / Stegg Eiendom AS	Plan 2. Etasje		DATO: 08.11.2011	TEGNET: MES
ENTREPRENØR: -	PROSJ.NR: 201106	BYGGEFASE: Rammesøknad	TEGN.NR: A20-3	GODKJ: JB

E-21



ALLE MÅL SKAL KONTROLLERES PÅ STEDET. LEVERANDØR OG UTFØRENDE ENTREPRENØR MÅ SELV KONTROLLERE ALT MÅL OG TOLERANSER. ER RIKTEGE OG TILSTREKKELIGE FOR PRODUKSJON. LOGG ARKITEKTUR AS TAR IKKE ANSVAR FOR FEIL ELLER MANGLER SOM SKYLDES MANGLENDE KONTROLL FRA PRODUSENT/UTFØRENDE SIDE. NB! TEGNINGER ER BASERT PÅ UNDERLAG MOTTATT FRA ROAR JØRGENSEN AS SAMT EKSISTERENDE TEGNINGER.

Rev.	Revideringen gjelder	Dato	Tegn.

logg

LOGG ARKITEKTUR AS DALSBERGSTIEN 22D 0170 OSLO T: 23 00 07 90 WWW.LOGG.NO

PROSJEKT: Sandakerveien 35 (GNR 225 / BNR 257)			M/L: 1:200
TILTAKSHAVER: Breor Eiendom AS / Stegg Eiendom AS	Plan 3. Etasje	DATO: 08.11.2011	TEGNET: MES
PROSJEKT NR: 201106	STADIUM: Rammesøknad	TEGNING: A20-4	KONTR: JB

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sandra Kjellsen
SANDAKERVEIEN 41

Dato: 23.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531273
9153155

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 257

Vi viser til bestilling av 20260423 for SANDAKERVEIEN 41.

GNR. 225 BNR. 257

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.04.2012.

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

2236.5 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 5 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

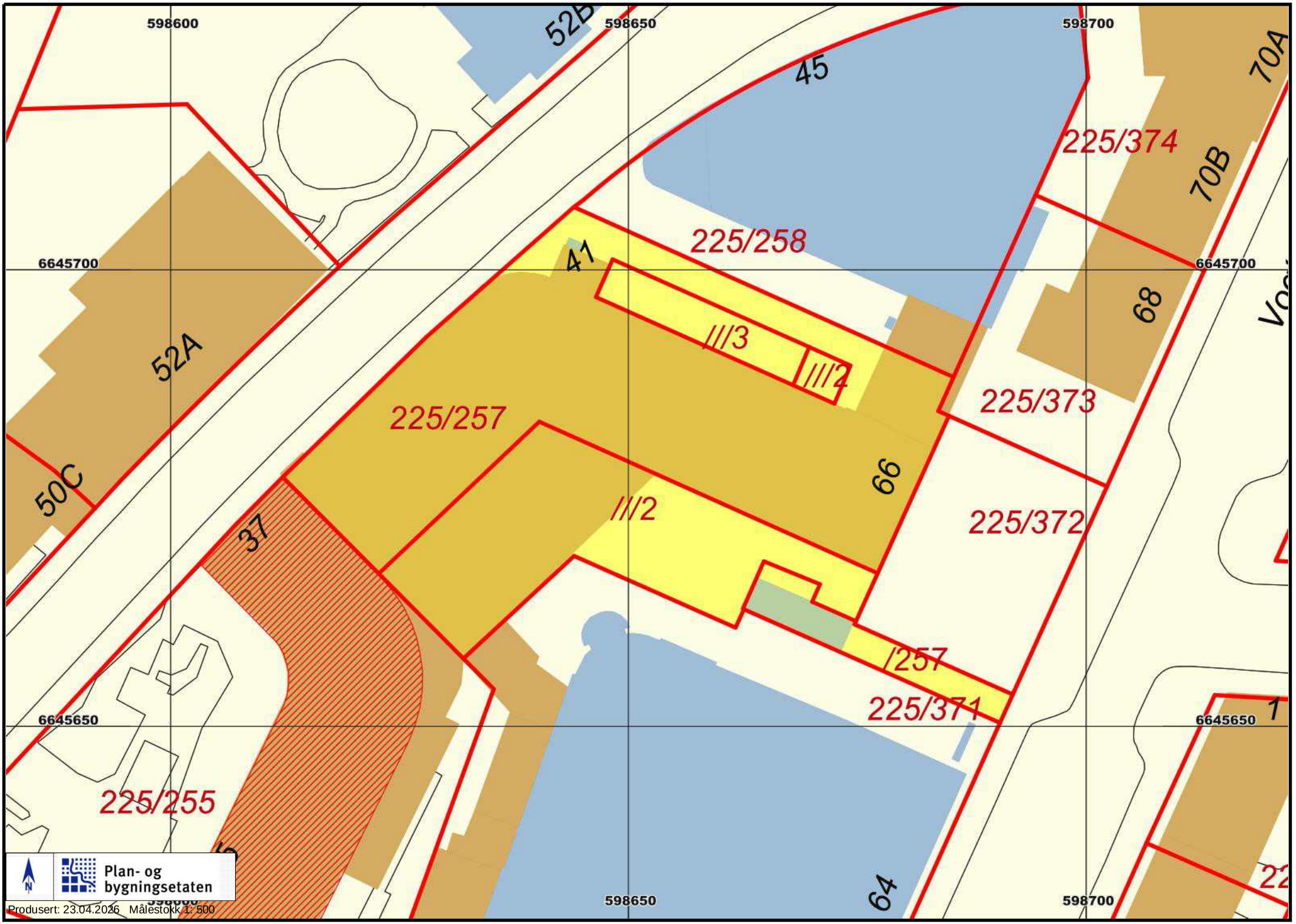
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


598600
598650
598700
6645700
6645650
52B
45
70A
70B
225/374
225/258
41
68
52A
///3
///2
225/373
225/257
66
50C
37
///2
225/372
/257
225/371
225/255
64
1
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 23.04.2026 Målestokk 1: 500

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

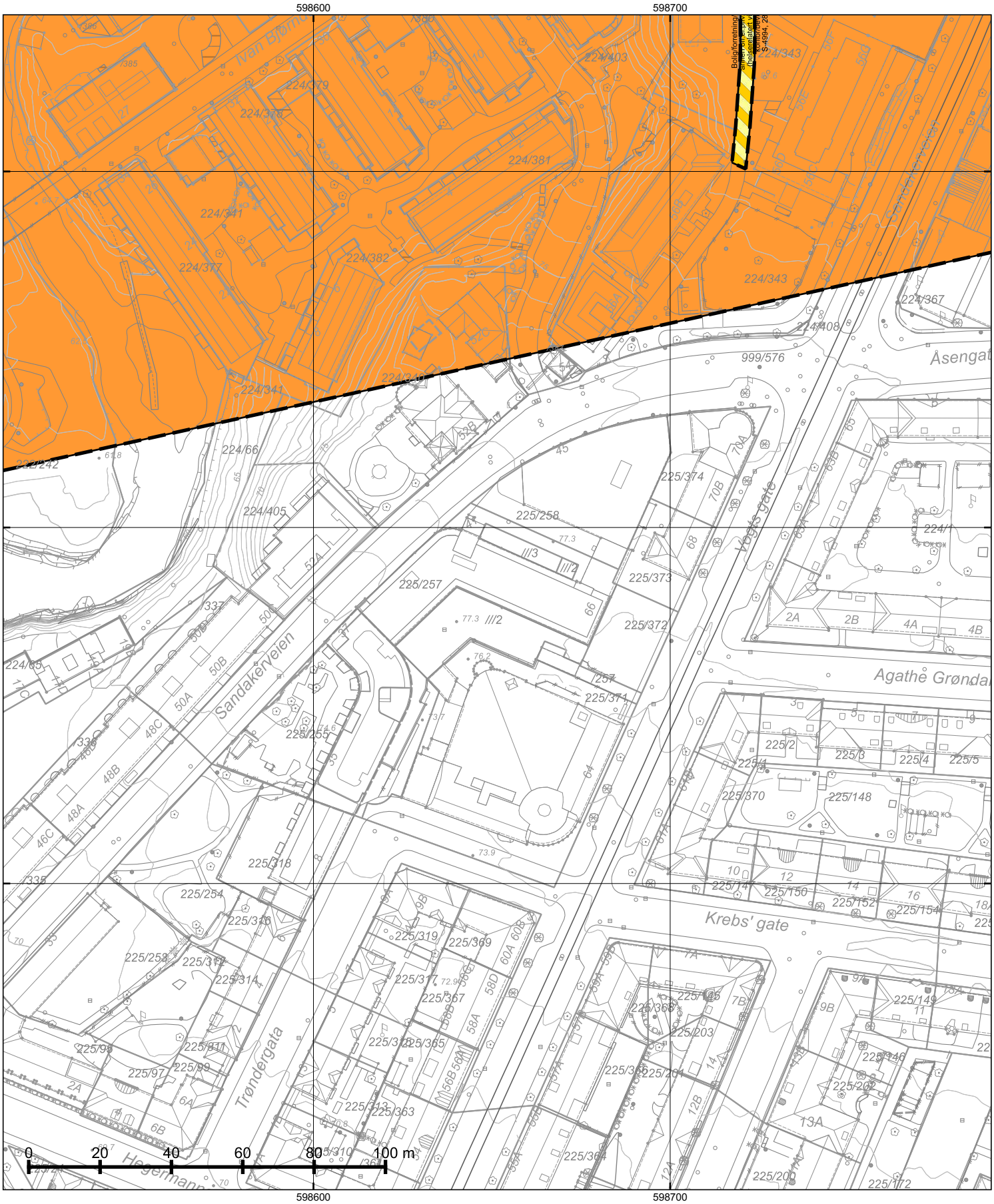
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

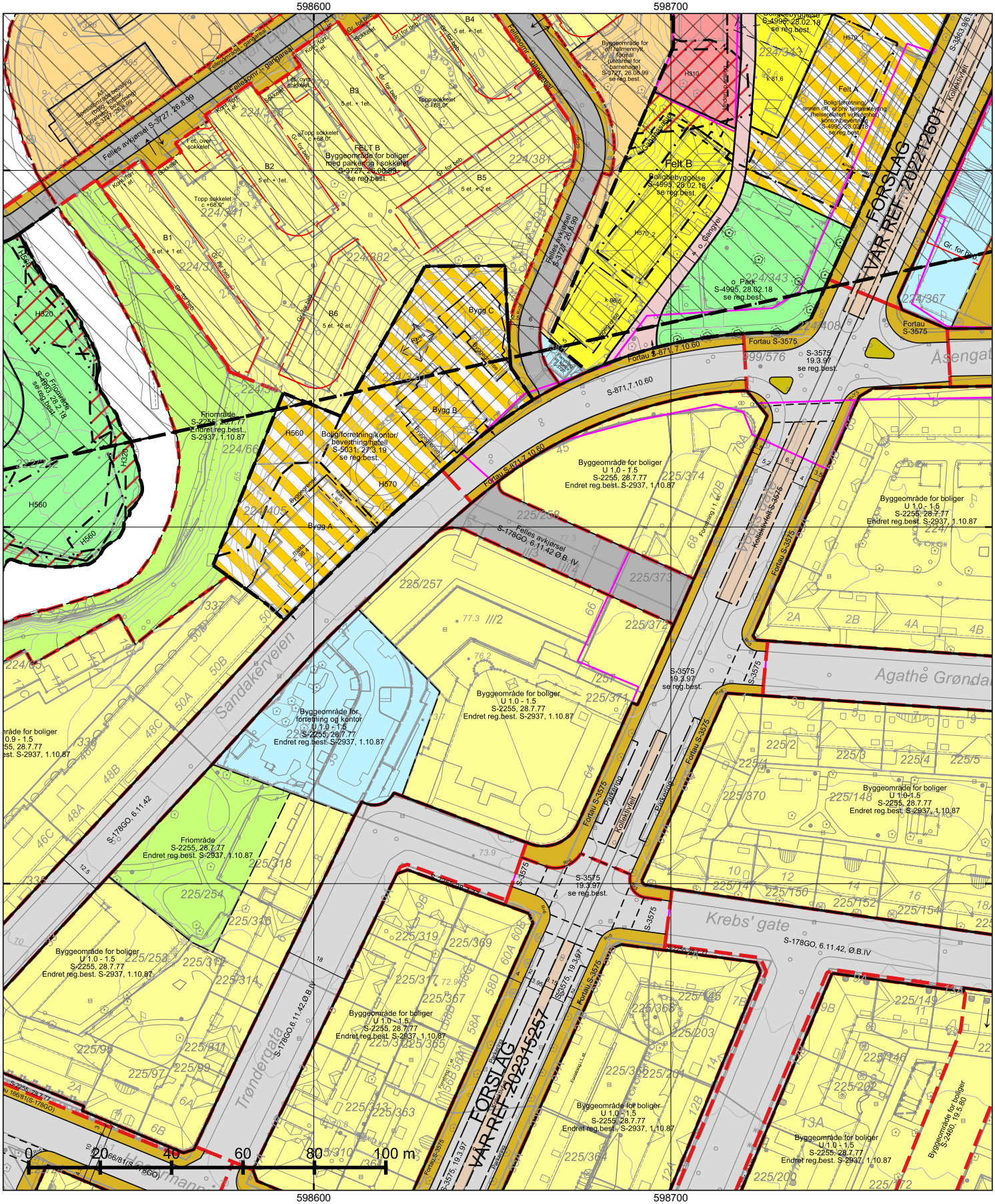
Reguleringskart

– 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: 156666/ 86531273
Deres ref.:
Adresse: Sandakerveien 41
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/257

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.04.2026

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: 156666/ 86531273

Adresse: Sandakerveien 41

Gnr/Bnr: 225/257

Deres ref.:

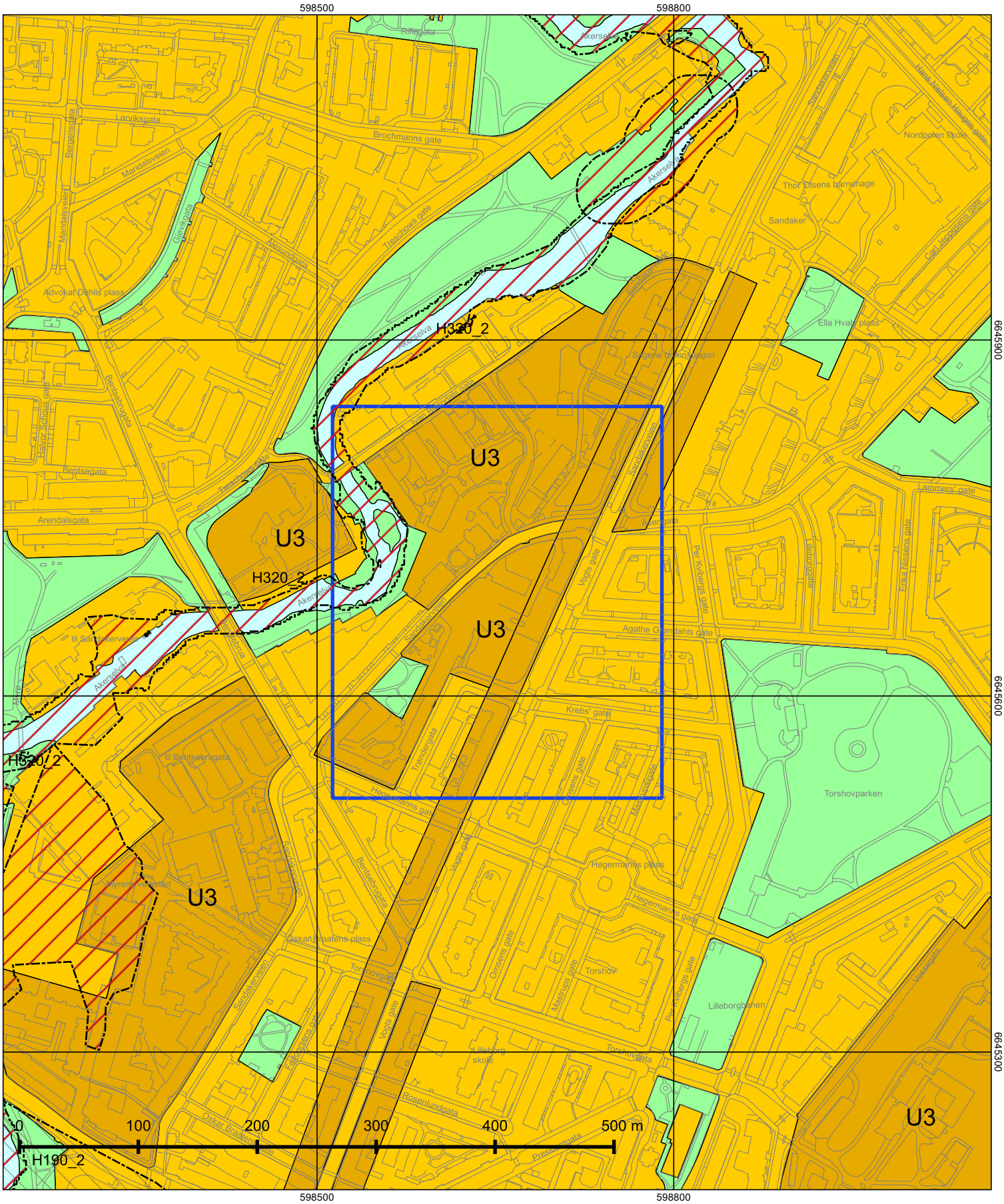
Kommentar:

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: 23.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156666/86531273
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

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.

Sandakerveien 41

Nabolaget Torshov - vurdert av 204 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9... 281 elever, 17 klasser	7 min 0.6 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	9 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	5 min 0.4 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	18 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	16 min 1.4 km
Nydalen videregående skole 960 elever	22 min 1.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Torshov i Hegermanns gate Linje FB1, 20	4 min 0.3 km
Sandaker senter Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Sinsen Linje 4, 5	15 min 1.2 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.3 km

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Kiwi Vogtsgate	2 min
Coop Mega Sandaker	4 min

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	4 min
Vitusapotek Sandaker	4 min
Sandaker Vinmonopol	4 min

SPORT

Lilleborgbanen	6 min
Lilleborg skole	7 min
Myrens Sportssenter	6 min
Sandaker Treningssenter	9 min

«En landsby i byen»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

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 41, 0477 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 257, Snr. 3, andelsnr. 8 i SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260130

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.
