PRIVATMEGLEREN
HORISONT

RØDBERGVEIEN 73

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Rødbergveien 73

Nabolaget Tonsenhagen søndre - vurdert av 47 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 525 elever, 23 klasser	7 min 0.4 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	13 min 1.1 km
Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser	14 min 1.2 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	14 min 1.2 km
Bjerke videregående skole 464 elever	13 min 1.1 km
Kuben videregående skole	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Selvbyggerveien 199 - 10902	3 min
Selvbyggerveien 199 - 10905	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tonsenhagen Linje 25, 31, 60	3 min 0.2 km
Linderud Linje 4, 5	13 min 1.1 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	4 min 3.6 km
Nyland stasjon Linje L1	6 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 7.3 km

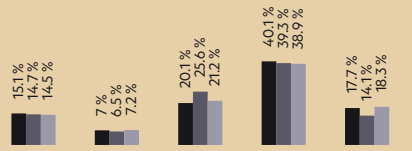
BARNEHAGER

Sandbakken barnehage (1-5 år) 46 barn	1 min 0.1 km
Tonsenhagen barnehage (1-5 år) 32 barn	5 min 0.4 km
Kolåsbakken barnehage (1-5 år) 74 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tonsenhagen	7 min
Coop Mega Linderud	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tonsenhagen søndre	1 388	686
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Sandbakken brl. ballplass 2	0 min
Tonsenhagen ballplass (v/skole	6 min
SATS Linderud	8 min
EVO Årvoll	14 min

«Trygt, godt og hyggelig nabolag med gode skoler, barnehager og andre tilbud for barn. Meget godt kollektivtilbud døgnet rundt. Tett på marka, men samtidig kort vei til byen.»

— Sitat fra en lokalkjent

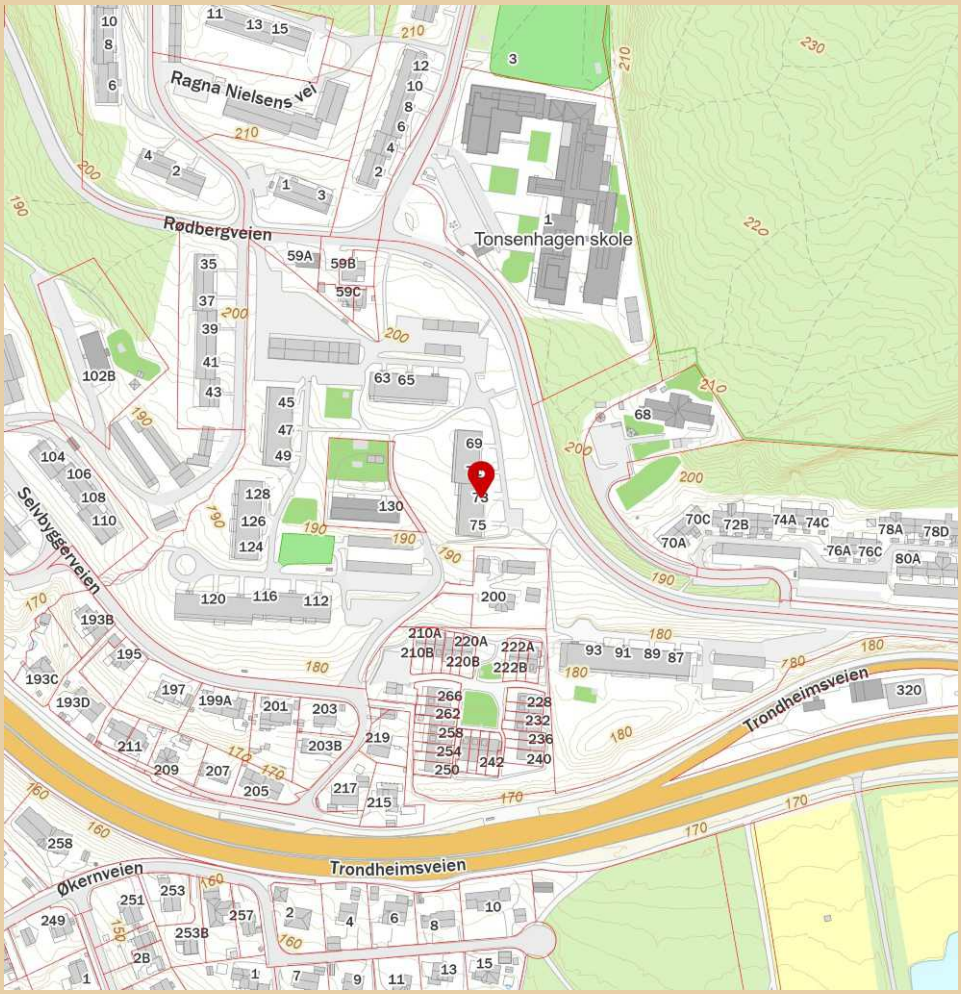
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Rødbergveien 73

Nabolaget Tonsenhagen søndre - vurdert av 47 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 525 elever, 23 klasser	7 min 0.4 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	13 min 1.1 km
Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser	14 min 1.2 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	14 min 1.2 km
Bjerke videregående skole 464 elever	13 min 1.1 km
Kuben videregående skole	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tonsenhagen Linje 25, 31, 60	3 min 0.2 km
Linderud Linje 4, 5	13 min 1.1 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	4 min 3.6 km
Nyland stasjon Linje L1	6 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 7.3 km

BARNEHAGER

Sandbakken barnehage (1-5 år) 46 barn	1 min 0.1 km
Tonsenhagen barnehage (1-5 år) 32 barn	5 min 0.4 km
Kolåsbakken barnehage (1-5 år) 74 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tonsenhagen	7 min
Coop Mega Linderud	8 min

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

VARER/TJENESTER

Linderud Senter	8 min
Apotek 1 Tonsenhagen	7 min
Linderud Vinmonopol	8 min

SPORT

Sandbakken brl. ballplass 2	0 min
Tonsenhagen ballplass (v/skole	6 min
SATS Linderud	8 min
EVO Årvoll	14 min

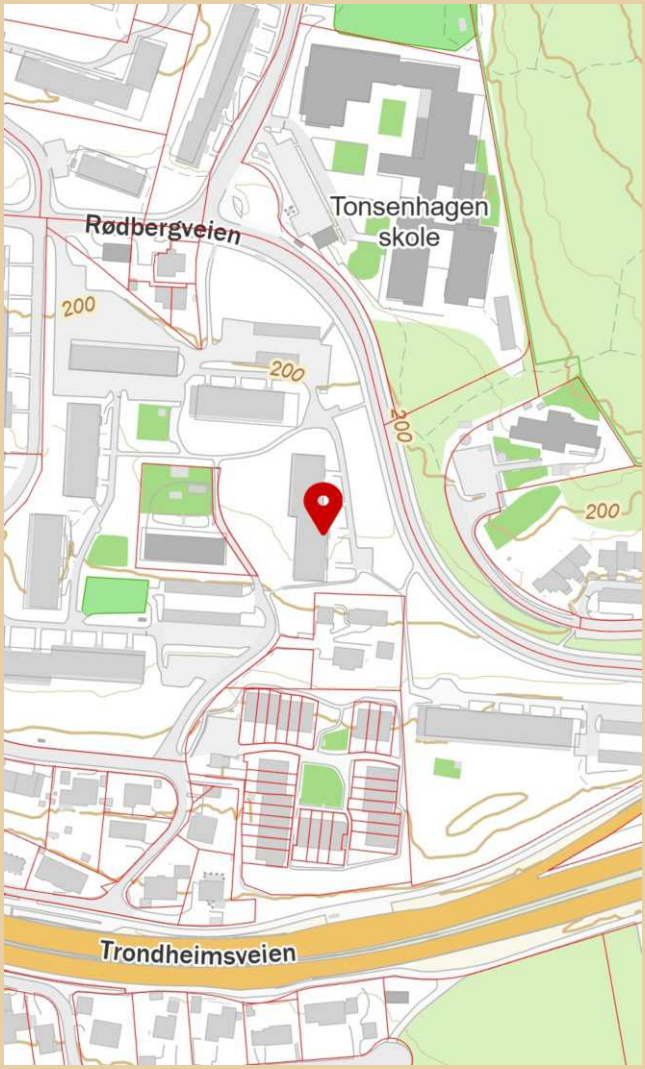
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

Rødbergveien 73

Nabolaget Tonsenhagen søndre - vurdert av 47 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 525 elever, 23 klasser	7 min 0.4 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	13 min 1.1 km
Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser	14 min 1.2 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	14 min 1.2 km
Bjerke videregående skole 464 elever	13 min 1.1 km
Kuben videregående skole	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tonsenhagen Linje 25, 31, 60	3 min 0.2 km
Linderud Linje 4, 5	13 min 1.1 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	4 min 3.6 km
Nyland stasjon Linje L1	6 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 7.3 km

BARNEHAGER

Sandbakken barnehage (1-5 år) 46 barn	1 min 0.1 km
Tonsenhagen barnehage (1-5 år) 32 barn	5 min 0.4 km
Kolåsbakken barnehage (1-5 år) 74 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tonsenhagen	7 min
Coop Mega Linderud	8 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Linderud Senter	8 min
Apotek 1 Tonsenhagen	7 min
Linderud Vinmonopol	8 min

SPORT

Sandbakken brl. ballplass 2	0 min
Tonsenhagen ballplass (v/skole	6 min
SATS Linderud	8 min
EVO Årvoll	14 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

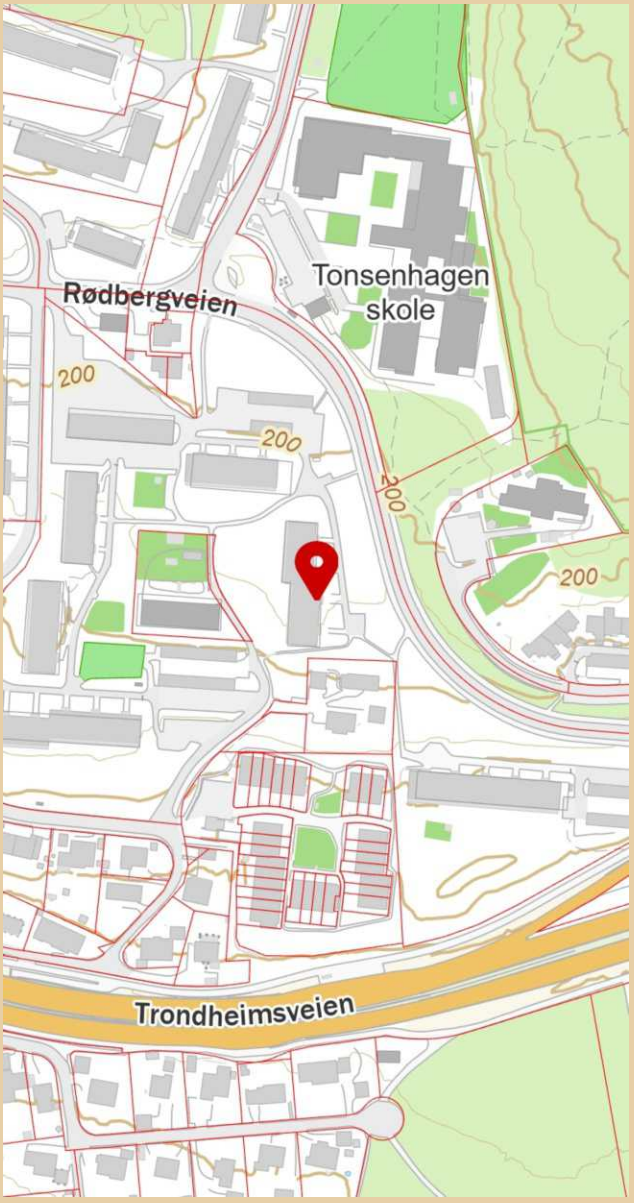
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

Tilstandsrapport

Rødbergveien 73, 0591 OSLO

OSLO kommune

gnr. 85, bnr. 218

Andelsnummer 54

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 74 m²

Rune Kristiansen Takst AS
Rødbergveien 73. 2. etg. Oppdrag nr: 25140



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakler/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglar.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Befaringsdato: 04.05.2026 **Rapportdato:** 19.05.2026 **Oppdragsnr.:** 15641-25140 **Referansenummer:** VI2236

Foretak: Rune Kristiansen Takst AS **Takstingeniør:** Rune Kristiansen

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.

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.
Utdannet takstingeniør.
25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.

Rune Kristiansen Takst AS

Rapportansvarlig

Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

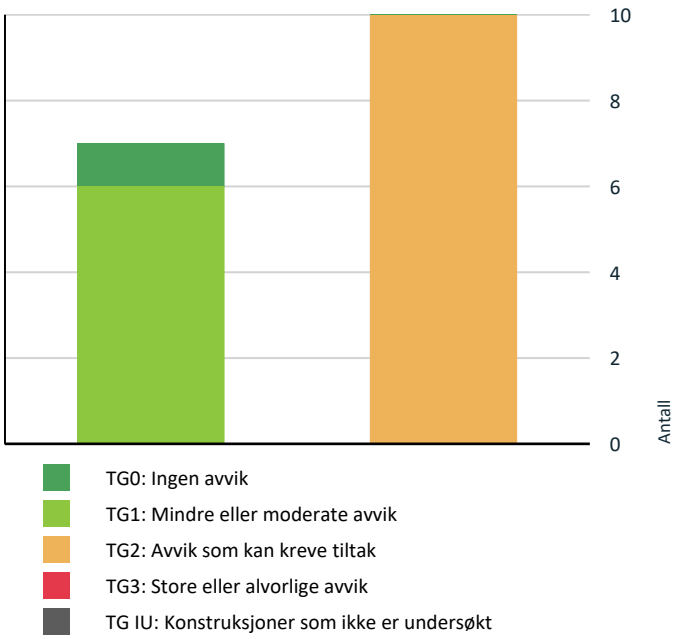
Andelsleilighet

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

Kjøkken og stue er slått sammen til ett stort rom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. etg. > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etg. > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 2. etg. > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Kjøkken > 2. etg. > Stue/kjøkken > Komfyrvakt og automatisk vannstopper	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1971

Kommentar
I følge EDR-register.

UTVENDIG

Felles bygningsdeler

Beskrivelse

-Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og og er ikke omfattet av denne rapporten.
-Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.
-Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.
-Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
-Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner m.m.

-Blokkbebyggelse oppført i 1971.
-Grunnmur: Støpt betong.
-Trappeoppganger er oppmalt.
-Yttervegger: Bærende konstruksjoner i murverk/støpt betong, utvendige forblending med spekket tegl, samt noe malt betong. Utfyllende vegger i bindingsverk.
-Yttertak: Flate tak m/innvendige taknedløp, tekket m/papp - folie.
-Etasjeskillere: Støpte betongdekker.

-Borettslaget utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen, og har foretatt flere rehabiliteringsarbeider.
Rehabiliteringen omfattet bla. etterisolering av ytterveggene og ny fasadekledning, utskifting av vinduene og balkongdører, innsetting av nye entredører, oppgradering av trappeoppgangene, oppgradering av kabel-tv anlegget, og omlegging av takene m.m.
I 2008 ble det montert ventilasjonsvifter m.m. I 2008/09 er det utført oppgraderinger av sikringsskap m.m.
De er utført betong-rehabilitering, samt div. utvendig malerarbeider m.m. i borettslaget.
Balkongen er oppusset i 2016.
Det er utført rehabilitering av garasjer.
For nærmere opplysninger vedr. utført og planlagt vedlikehold, se årsberetningen.

Kjøper bør settes seg inne i selskapets vedtekter for opplysninger om vedlikeholdsansvar for eier og for selskapet.
-For nærmere opplysninger om utført og planlagt vedlikehold, se årsberetningen, eller borettslagets hjemmeside.

-Disse bygningsdelene er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og og er ikke omfattet av denne rapporten.
-Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2- eller 3-lags isolerglass, karm og ramme i tre.
Vinduer i soverom fra 1987.
Stuevinduer og balkongdør fra 2001

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer i soverom:
Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.
Disse vinduene er nå snart 40 år gamle. De vurderes derfor til TG-2.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen vesentlig konsekvens. Man må være klar over vinduenes alder.
Man må også være klar over at vinduer fra denne tiden, ikke har samme isolasjonsevne/tetthet, som dagens vinduer.

Vrider i ett soverom er noe treg/hard ved åpning/lukking.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, og 35 dB klassifisert dør.

Ingen vesentlige feil ut over normal brukslitasje avdekket. Den vurderes derfor til TG-1.

Kommentar til mindre/moderate avvik som faller inn under TG-1: Det er noe overflateriper i dørblad.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stuen til romslig og innglasset balkong på ca. 10 kvm.
Balkongene er oppusset i regi av borettslaget med bl.a. nye gulvoverflater og maling m.m. i 2017.

Det er lagt trefliser. Disse har normal brukslitasje.
Det er montert markise.

(Rekkverkhøyde målt til 92 cm. Dette er beskrevet i eget punkt om HMS.)

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Markiseduken har noe bruks/værslittasje. Den vurderes derfor til TG-2.
Konsekvens: Avviket er i hovedsak av kosmetisk betydning. Hva som evnt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert.
Det kan derfor være mindre forhold/avvik, og normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.
Så at det blir satt TG-1 betyr ikke at overflater er feilfrie, men at det ikke er vesentlige avvik/slitasje/skader.

Himlinger: Malt panel.
Vegger: Malt glassfiberstrie. Malte flater.
Gulv: Laminatgulv. Parkett.

Ingen vesentlig avvike registrert, og overflater blir derfor vurdert til TG-1.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite/profilerte innerdører.
Dobeltfløyet dør til stue, med glassfelt.

På innvendige dører blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert. Det kan derfor være mindre forhold, som ikke blir beskrevet.
Ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje, og dører vurderes derfor til TG-1.

VÅTROM

2. ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt bad.
Det er ikke kjent når badet ble oppusset.
Det er heller ikke kjent hvordan bl.a. membranarbeider m.m. er utført.

Badet blir i dag benyttet med lukket dusjkabinett, uten dusjing direkte på vegger og gulv.
Badet vil ved normalt bruk fungere med denne løsningen.
Skal man dusje direkte på vegger og gulv, vil dagens membranløsning ikke være tilstrekkelig, og full oppgradering/modernisering må påregnes.

2. ETG. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt takflater med innfelte downlights.

Fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket gjelder gjenstående arbeider med fliser rundt rørgjennomføring for vannrør bak dusjkabinett.

Konsekvens: Hvis det fortsatt benyttes lukket dusjkabinett vil dette avviket kun være av kosmetisk betydning.
Det må ikke dusjes direkte på veggene, da det ikke er tilfredsstillende membranløsning ved denne rørgjennomføringen.



Rørgjennomføring i vegg bak dusjkabinett.

2. ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv-overflate: Fliser.

Er det fall mot sluk: Det er i hovedsak fall mot sluket, men i deler av gulvet ved siden av dusj er det litt mindre fall enn beskrevet i teknisk forskrift.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.
Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 10 mm. I tillegg dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det skal gjøres kontroll av fallforhold på gulvet.
I deler av badet er det noe mindre fall enn beskrevet i teknisk forskrift.

Konsekvens: Hvis det kommer vannsøl på gulvet, vil det være noe tregere avrenning mot sluk. Da det benyttes dusjkabinett vil dette avviket ikke være vesentlig.

Et sjekkpunkt i rapporten er at det skal måles og beskrive høydeforskjell fra overkant slukrist, og til overkant gulvfliser/membran ved dør.
Hvis dette er under 2,5 cm. blir dette kommentert i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 1 cm. I tillegg dørterskel.

Konsekvens av for lite høyde fra slukrist og til membran ved dør:
Dette avviket vil først bli et problem hvis det blir en lekkasje i rør-opplegg/installasjoner inne i badet, samtidig som sluket blir tette/blokkert.
Det vil da ta litt kortere tid før lekkasjevann renner ut i entre hvis det ikke oppdages.
Det er vanskelig å gjøre tiltak uten større inngrep i badet. Man må være klar over forholdet.

2. ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk: Plastsluk med klemringløsning.
Er det synlig klemring i sluket: Ja.
Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Nei, det er plassert under dusjkabinettet og har derfor begrenset tilgjengelighet.

Type gulvmembran: Dette er ikke dokumentert, men det ser ut til å være lagt en gulvmembran, ut i fra bild tatt av sluket.
Alder: Ukjent.

Type veggmembraner: ukjent.
Alder: Ukjent.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Nei.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder og utførelse på membraner er ikke kjent.

Konsekvens: Da man ikke kjenner til forhold rundt membraner, må man benytte et lukket dusjkabinett i dette badet.
Skal man dusje direkte på vegger og gulv, må man påregne å oppgradere badet og membranløsninger.



Sluk plassert under dusjkabinett.



Bilde av sluk tatt under dusjkabinettet.

2. ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett, servant/servantskap, og plass/opplegg for vaskemaskin.

2. ETG. > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble gjort hulltaking med fuktsøk i vegg inn mot dusj, fra wc.
På befaringsdagen ble det ikke registrert unormale fuktverdier på det aktuelle stedet.

Hvis det ikke registreres unormale fuktverdier, skal det vurderes til TG-0.



Hulltaking med fuktkontroll inn mot bad.

KJØKKEN

2. ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.
Alder: Fra 2013.
Fronter: Hvite/glatte fronter.
Benkeplate: Laminat benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Micro-ovn. Kjøl. (Oppvaskmaskin og kjøleskap er i følge eier er byttet.)
Rustfri kullfilterventilator.

For kjøkkeninnredninger blir kun vesentlige feil beskrevet/kommentert.
Det kan derfor være mindre forhold som ikke blir bemerket.
Kjøkkeninnredningen har kun normal brukslitasje, og vurderes til TG-1.

2. ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Er det montert ventilator over kokesone: Ja, rustfri kullfilterventilator.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruk av kullfilterventilator, skal i følge gjeldende instruks, alltid vurderes med TG-2.

Konsekvens: Det kan ikke gjøres tiltak med forsert avtrekk over kokesone, da man i denne type blokker kun kan benytte kullfilterventilatorer.
(Forhold med selve avtrekket fra kjøkken, er tatt med i eget punkt om ventilasjon.)

2. ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Komfyrvakt og automatisk vannstopper

Beskrivelse

Er det montert komfyrvakt over kokesone: Nei.

Tilstandsrapport

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Nei.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken.
Dette er en innretning som stopper vannet ved en evnt. lekkasje.

Konsekvens: Ved vannlekkasjer fra vanninstallasjoner i kjøkken, vil vannet ikke bli avstengt. Lekkasje vil medføre fuktskader.

Det er ikke montert komfyrvakt over kokesone.

Konsekvens: Dette er en sikkerhetsanordning som vil stenge av kokeplate ved fare for brann/overoppheting.

Det anbefales at disse ettermonteres av sikkerhetsgrunner.

SPESIALROM

2. ETG. > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vegger: Malt glassfiberstrie.
Gulv: Fliser.

Sanitærutstyr:
Gulvstående klosett, og servant.

Ingen vesentlige avvik/feil registrert med rommet ut over normal brukslitasje.
Det vurderes derfor til TG-1. Selv om det er noen år gammelt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vurdering av rør-opplegg krever spesialkompetanse.
Jeg har ikke denne kompetansen, og vurderingen gjøres ut i fra visuell kontroll.

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:
Rør-opplegg bad: Eldre kobber rør ført inn i vegg.

Rør-opplegg wc: Eldre kobber rør.

Rør-opplegg kjøkken: Eldre kobber rør.

Hvor er hoved-stoppekran plassert: Det er ikke kjent om det er stoppekran innvendig i boligen. Det er felles stoppekraner i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vurdering er basert på alder.
Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.
Hvis mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, blir dette vurdert med TG-2 i rapporten.

Dette rør-opplegget er av eldre dato, og vurderes derfor til TG-2.
Rør-koblinger ser ut til å være ført inn bak utforing i wc. Disse er da ikke visuelt synlige.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet. Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må være klar over rørenes alder.
På eldre rør-opplegg kan det oppstå lekkasjer.

Det er så langt jeg kjenner til ikke montert stoppekran innvendig i leiligheten. Dette blir vurdert med TG-2 i rapporten, da det er stoppekran i kjeller.
Konsekvens: Ved en akutt lekkasje i leiligheten, vil det ta lang tid for å stenge vannet, da man må ned i kjeller for å gjøre dette.

Det bør monteres stoppekran innvendig i leiloigheten.



Røropplegg kjøkken med eldre kobber rør.

Avløpsrør

Beskrivelse

Hovedavløp:
Det er felles avløps-rør for hovedavløp i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er i regi av borettslaget montert vifter på tak for avtrekk fra bad og kjøkken.

Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer.
Er det avtrekk fra kjøkken: Nei. Dette er blendet bak skapinnredning.
Er det avtrekk fra bad: Ja.
Er det avtrekk fra wc: Ja.
Er det luftespalte i dør til bad og wc: Nei.

Måling/beregning av effekt på ventilasjon, er ikke en del av denne rapporten.
Nærmere kontroll/utbedring av avtrekksventilasjon bør gjøres for å få tiltenkt effekt på ventilasjon.

Fra borettslagets hjemmeside:
For å ikke få ubalanse i luftkanalen må en ikke blåse luft inn i kanalene.
Det er derfor ikke tillat å koble avtrekksvifter i lukene/ventilene.
Dette gjelder både vifte montert i ventil i badet, og avtrekk for kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.
I denne leiligheten er ventilen til denne avtrekkskanalen fra kjøkken blendet bak skapinnredning.
Kjøkkenet har derfor med dagens løsning ikke permanent avtrekk.

Konsekvens: Uten permanent avtrekk fra kjøkkenet, vil dette påvirke leilighetens luftutskiftning/ventilasjon.
Nærmere kontroll/utbedring av dette forholdet anbefales. Dette vil kunne føre til inngrep i plassering av skapinnredning i kjøkken.

Er det etablert luftespalte i dør til bad og wc: Nei.
Det skal være en luftespalte i dørene for å sørge for luftsirkulasjon/avtrekk fra leiligheten.

Konsekvens: Manglende luftespalte vil redusere effekten på ventilasjonen. I denne leiligheten er dette særlig viktig, da det med dagens løsning ikke er avtrekk fra kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder alder: Fra 2013.

Plassering: I hjørneskap i kjøkkeninnredning.

Er det automatisk vannstopper ved berederen: Nei.

Er det understøttelse under bunnplate i benkeskap: Nei, ikke så langt jeg kunne se.

Kontroller el-tilkobling: Tilkoblet via fast tilkoblingsboks.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det skal kontrolleres om det er montert automatisk vann-stopper ved berederen.
Det er ikke montert automatisk vannstopper ved berederen.

Konsekvens: Ved en lekkasje fra berederen, vil vann ikke bli avsteng og meføre bygningsskade.
Dette anbefales ettermontert.

Det skal gjøres kontroll om det er montert understøtte under berederen når den er plassert inne i et kjøkkenskap.
Så langt jeg kunne se, er det ikke etablert en slik understøtte.
Det var tegn på at bunnplate var nedbøyet under berederen.

Konsekvens: Hvis det ikke er tilfredsstillende understøtte under berederen, kan bunnplate svikte, med fare for at rør-koblinger/bereder kan skades.
Nærmere kontroll av forholdet anbefales utført, og evnt. utbedret.

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

Sikringsskap plassert i trappeoppgang.

Hovedsikringer: Automatsikringer.
Sikringer: Jordfeilautomtater. Det er ulike typer sikringer. Ukjent når de er byttet/montert.

Oppgraderinger: Det er tidligere gjort div. el-arbeider i boligen.
Når dette er gjort er i midler tid usikkert.
Kjøkken ble oppgradert i 2013, så noe el arbeider ble utført den gang.

Tilstandsrapport

Samsvarserklæring: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for de utførte el-arbeider i leiligheten.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for utførte el-arbeider i leiligheten.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

    I følge forskrift til Tryggere Bolighandel, 2026, skal det ikke settes tilstandsgrad for el-anlegg.
    Evnt. avvik skal beskrives, men vil ikke utløse en tilstandsgrad i rapporten.

    Registrerte avvik: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for utførte el-arbeider i leiligheten.

    Da el-anlegg kan ha feil/mangler som ikke er visuelt synlige, og jeg ikke har autorisasjon for vurdering av et el-anlegg. anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

    Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.
    Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evnt. er utført.

Tilstandsrapport



Sikringskap.

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

Branncelleinndeling, rømningsveier, rekkverk/fallsikring og andre forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet skal bemerkes og beskrives i rapporten.

Disse opplysningene er ment som en informasjon til kjøper, og det er derfor ikke lagt opp til at det skal settes tilstandsgrad på disse området.
Hensikten med at dette skal opplyses om i tilstandsrapporten, er at både selger og kjøper får informasjon om forhold ved boligen som har betydning for helse, miljø og sikkerhet.

⚠ Balkongrekkverk

Beskrivelse

Iht. forskrift vurderes rekkverk/sikring iht. gjeldene forskriftskrav og ikke nødvendigvis de krav som gjaldt på oppføringstidspunkt.
Rekkverket er målt til ca. 93 cm.
Dette er lavere enn dagens krav som er min. 100 cm. for balkonger som er under 10 meter over bakkenivå.

Konsekvens: Det er ingen byggeteknisk konsekvens, da det ikke er krav om å oppgradere forholdet 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

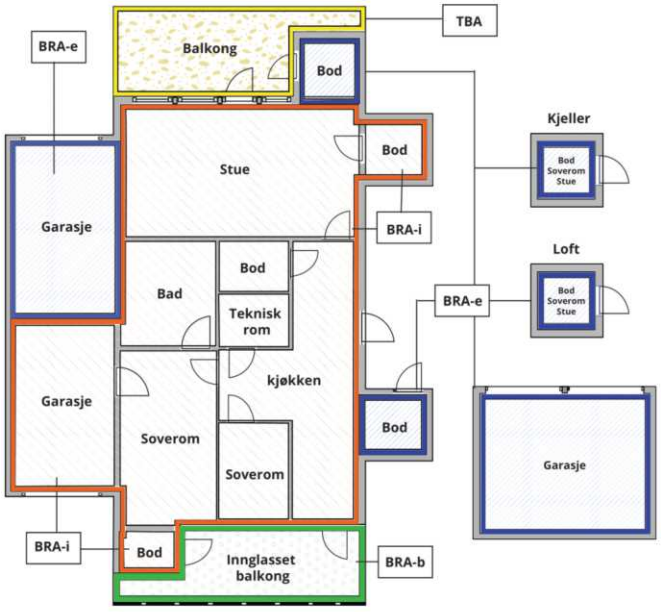
Hva er måleverdig areal?

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

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etg.	74			74	10
Kjeller		7		7	
SUM	**74**	**7**			**10**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etg.	Entré, bad, toalettrom, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		2 kjellerboder	

Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca. 230 cm.
Tak er senket.

2 kjellerboder: En på ca. 4,7 kvm. og en på ca. 2 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjøkken og stue er slått sammen til ett stort rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Henrik Jacobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	85	218		0			Ikke relevant

Adresse
Rødbergveien 73

Hjemmelshaver
Sandbakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SANDBAKKEN BORETTSLAG	951213853			Jacobsen Henrik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
54

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger
STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til en hver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.
For tiden er dette Norsk Standard NS 3600-2018.
Direktoratet for byggkvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.
Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden ikke benyttet.

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.

Vurdering mot byggeår
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

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.
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 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).
Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/autorisasjon på området.

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.
Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.
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, innfelte downlights osv.
Det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå.
I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
Stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
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.

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).
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.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Horisont	Oppdragsnr.	155260044
Addresse	Rødbergveien 73		
Postnr.	0591	Sted	OSLO
Selgers navn	Henrik Jacobsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

August 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

95695073

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 04.05.2026

Signert av *Henrik Jacobsen*

Initialer selger:
H J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Rødbergveien 45 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 12.05.2026

Privatmegleren Horisont
v/Stian Storlien
Bergensgata 1, 0468 OSLO
E-post: Stian.storlien@privatmegleren.no

Deres ref.: 155260044 . Vår ref.: 0384-1-209 Dato: 12.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sandbakken Borettslag
Organisasjonsnr:	951213853
Andelseier:	Jacobsen, Henrik
Medeier:	
Leilighetsnummer:	209
Adresse:	Rødbergveien 73, 0591 OSLO
Andelsnummer:	54
Gnr.	85
Bnr.	218

Borettsinnskudd: Kr. 17 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6657091.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget har garasjer som eieren kan selge sammen med leiligheten eller til en annen andelseier i borettslaget, ingen innskudd eller depositum. Salg må meldes til eierskifteavdelingen på samme måte som overføring av andel. Eierskiftegebyr etter gjeldende prisliste vil komme i tillegg. Det er 27 parkeringsplasser som kan leies gjennom styret hvis det er noe ledig - Kr 1000,- pr år i leie. Dette faktureres årlig. Ved overføringer av objekt(er) (garasje/parkering) så vil det komme et eierskiftegebyr ihht prislisten. Forespørsel om lovpålagt styregodkjennelse av ny andelseier skal sendes til sandbakken.borettslag@gmail.com

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208258397
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,23%
Restsaldo	7 146 987,00
Innfrielsesdato:	29.10.2035
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: 4 909,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Strøm elbil	700,00	
Felleskostnader	4 209,00	

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:	137,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 529,-
Annen formue:	11 995,-
Gjeld:	40 148,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208258397
Restsaldo:	38 777,03
Kapitalkostnader:	509,61
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 38 777,03,-, 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 Bjørnar Sollie pr. e-post: bjornar.sollie@obos.no eller telefon: 22 86 54 88.

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:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Christian Heidenreich Raa Thordarson, e-post: sandbakken.borettslag@gmail.com

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 eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller

parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt

informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

HUSORDENSREGLER
FOR
SANDBAKKEN BORETTSLAG

Endret på generalforsamling 4.05.2023.
Endringer vedtatt i generalforsamlingen 24.04.19, bedre lesbarhet og tatt inn noen punkter fra web
Endringer vedtatt i generalforsamlingen 19.04.18
Endringer vedtatt i generalforsamlingen 27.04.15

Sandbakken Borettslag er et andelslag hvor borettshaverne i fellesskap - ikke OBOS - eier byggene og eiendommen. Borettshaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er det best mulige. Det er også borettshaverne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet, og hever borettslagets og strøkets anseelse.

For å oppnå dette, og for å skape de best mulige forhold mellom borettshavere, har en i denne "husorden" gitt enkle regler som det er i hver enkelt borettshavers interesse å overholde. Husordenens bestemmelser er vedtatt av generalforsamlingen i laget og gjelder som en del av leiekontrakten.

Mulige meldinger fra styret eller forretningsføreren ved oppslag, rundskriv, e.l. gjelder som tillegg til husorden.

Vaktmestertjeneste er tilsatt for å sørge for orden og renhold, og for å ha tilsyn med eiendommen.

BESKYTTET

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

1. I trapperom skal det ikke settes barnevogner, sykler, ski, kjelker eller andre uvedkommende ting. Slike ting bør fortrinnsvis plasseres i oppbevaringsrommene (sjaktrom, fellesbod eller egen kjellerbod). Bod ved inngangsdør skal primært benyttes til oppbevaring av barnevogner, rullatorer og rullestoler.
   Ingen gjenstander skal plasseres i kjellergangene.

2. Det er ikke tillatt å hensette møbler og annet løsøre utenfor egen kjellerbod eller i kjellergang.

3. Verandaer, vinduer og trapper skal ikke brukes til lufting og risting av tøy eller sengeklær.

4. Verandakasser skal settes på innsiden av verandaen.

5. Flaggstenger, antenner, markiser, skilter e.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret. Avløpet fra balkonger er hovedsakelig tenkt for regnvann og snøsmelting. Beboere på bakkeplan må allikevel kunne påregne at det kan komme vann i andre tilfeller også. Alle oppfordres til å vise hensyn ved blomstervanning / vasking av balkonger og spyling av vann ned sluk.

6. Inngangsdører og dører til kjeller og vaskeri skal alltid være låst.

7. Alle felleslys skal være slukket når det ikke trengs.

8. All bruk av bart lys og ild, samt oppbevaring av brennbare væsker (bensin, parafin) e.l. samt gasser (propan) er forbudt i kjellere og fellesrom.

RO I LEILIGHET OG OPPGANG

1. Det skal normalt være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

2. Boring og banking samt musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl.20.00 og kl.08.00 på hverdager. Lørdager tillatt fra kl.09.00 til kl.17.00 På søn- og helligdager/høytider er dette ikke tillatt. Ved oppussingsarbeid skal beboer henge opp nabovarsel i alle oppganger i blokken.

3. All lek, opphold og støyende adferd i fellesrom er ikke tillatt.

4. Private ervervsvirksomhet som medfører støy og sjenanse for andre beboere er ikke tillatt.

BESKYTTET

SØPPEL OG RENHOLD

Beboerne kildesorterer sitt søppel og kaster det i beholderne ute. Renhold av inngangspartier og trappeoppganger blir utført av innleid firma.

iSekk og annen bortkjøring av avfall fra oppussing

- Beboere må søke styret om godkjennelse til utplassering av sekker. sandbakken.borettslag@gmail.com
- Sekkene som er godkjent skal merkes med leilighetsnummer. Dette gjør du enkelt ved å klistre på en teipbit eller lignende og skrive på leilighetsnummeret ditt.
- Sekker som ikke er merket vil bli fjernet så fort de blir oppdaget
- Sekker skal ikke stå mer enn **2** dager før de blir hentet. Settes ut dag 1 og hentes dag 2.
- Sekker som blir stående over tiden vil bli fjernet for brukers regning.
- Sekkene skal stå minst 5 meter fra husveggen på grunn av brannfare.
- Sekkene skal ikke hindre allmenn ferdsel i borettslaget.
- Sekkene skal ikke stå i nærheten av søppelcontainerne, fordi de vil hindre adkomsten til tømmebilen

VASKERIER

1. Instruks for bruk av maskinene må følges.

2. Det er kun anledning til å benytte egen lås ved reservering av vaskedag.

3. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere.

4. Vasking utenom tur er ikke tillatt.

BESKYTTET

5. Det er anledning til å benytte vaskeriet til følgende tider:

Mandag - fredag:	07:00 – 11:00
	11:00 – 15:00
	15:00 – 19:00
	19:00 – 23:00
Lørdag	07:00 – 11:00
	11:00 – 15:00
	15:00 – 19:00
	19:00 – 23:00
Søndag	11:00 – 15:00
	15:00 – 19:00
	19:00 – 23:00

Det gjøres oppmerksom på at tørkerommet ikke skal benyttes på søndager og helligdager.

6. Alle som benytter vaskeriet må lufte og gjøre maskinene godt rene etter bruk. Golvet må tørkes over og tomemballasje fjernes. Den som har siste vasketur om dagen må sørge for at vinduer og dører er forsvarlig lukket.

7. Hovedrengjøring av vaskeriene skal utføres en gang i uken. Rengjøring skal utføres i siste halvdel av uken etter kl. 20.00, eller etter kl. 14.00 på lørdager, etter tur av alle som benytter vaskeriet. Med hovedrengjøring menes vinduspuss, støvtørking, utvendig vask av maskiner og utstyr, og vask av golvene.

BILPLASSER OG GARASJEANLEGG

Parkeringsbestemmelsene håndheves av innleid selskap

1. Parkering av biler og andre kjøretøyer på stikkveier og snuplasser er strengt forbudt.

2. Kjøring på stikkveier skal ikke forekomme.

3. Parkering skal kun skje på tilvist plass eller i garasje.

4. De tilviste parkeringsplasser eller garasjer skal kun benyttes til parkering av biler.

5. Biler som ikke er i kjørbar stand (uten skilter, synlig defekte etc.) kan ikke parkeres på borettslagets område uten skriftlig godkjenning fra styret.

6. Campingvogner, tilhengere etc. skal ikke hensettes på borettslagets område.

7. Større motorkjøretøyer (lastebiler etc.) skal ikke parkeres på området.

BESKYTTET

8. Det pålegges beboerne å sørge for at parkeringsbestemmelsene blir overholdt av besøkende.

9. Overtredelse vil medføre parkeringsavgift og eventuelt borttauing for eiers regning og risiko.

10. Bortleie eller salg av garasje og parkeringsplass må godkjennes av styret.

FRAMLEIE AV LEILIGHET

1. Framleie må godkjennes av styret og OBOS.

2. Framleier må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger.

3. Borettshaveren har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som hans framleier påfører borettslaget eller dets medlemmer.

4. Framleie er også regulert av Lov om burettslag (burettslagslova) § 5-3 til § 5-10.

BESKYTTET

GRILLING PÅ VERANDA

Det er tillatt å grille på verandaene med elektrisk- og gass-grill.

OMBYGGING AV LEILIGHET

Forandring av leiligheten må godkjennes av styret. Andelseiers bruk og vedlikeholdsplikt er regulert i Lov om burettslag (burettslagslova) § 5-11 til § 5-16.

BESTEMMELSER VEDRØRENDE FELLES GRØNTANLEGG OG FORSKJELLIGE BO-RÅD

Felles grøntanlegg

1. Grøntanlegg med plener og beplantning er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av beboerne. Bruksplener bør brukes med forsiktighet.

2. Kast ikke mat ned på marken til fuglene. Det trekker rotter og mus til eiendommen. Det er generelt forbudt å mate fugler.

3. De beboere som har egen forhage er selv ansvarlig for å stelle denne, og foreta stell og klipping av hekken.

Lufting og oppvarming, WC, ledninger og kraner

1. Alle rom holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

2. Det må ikke luftes i kjeller slik at det medfører ulemper og unormale temperaturforhold i huset.

3. Taklukene skal ikke åpnes.

4. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes klosettpapir.

5. Det er ikke tillatt med åpne ledninger i oppgangen mellom leiligheten og sikringsskapet. Denne tilførselen legges i en kabelgate som må godkjennes av styret først. Dette må gjøres for beboers regning.

6. Det er ikke tillatt å sette inn større hovedsikringer til leiligheten.

7. For å unngå ubalanse i ventilasjonssystemet er det ikke tillatt å koble vifter fra kjøkken og bad direkte på ventilasjonssystemet. Dersom dette gjøres vil det føre til ubalanse og uønsket lukt i ventilasjonssystemet og i naboleilighetene. Videre er det heller ikke tillatt å blende av eller på annen måte blokkere ventilene. Hver enkelt beboer må påse følgende:

    - Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalettrom skal være åpne året rundt.

BESKYTTET

- Tilluftsventiler i vinduer skal være åpne året rundt, men åpningen kan reguleres etter utetemperaturen.
- Kjøkkenhetter skal aldri være tilkoblet avtrekkssystemet.
- Spalteventiler (på toppen av dørkarmen) som sikrer luftforflytning i leiligheten må ikke tettes eller fjernes. (Særlig viktig for baderomsdør).
- Alle ventiler (tilluft og avtrekk) må rengjøres med jevne mellomrom. Støvsuger, børster og såpevann og klut blir nødvendig.

8. Det er leierens interesse å behandle innredninger og utstyr forsiktig. Mangler man ikke selv kan utbedre, må utføres av fagfolk. Skru kraner igjen når du forlater rommet. Det er mulig å unngå sjenerende sus i ledninger hvis man unnlater å skru kranen helt opp. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk. Skyll en gang i blant med oppløsningsmiddel for å hindre tilstopping av avløpsrør.
   Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, snurres et håndkle e.l. rundt stedet. La en snipp av håndkledet henge ned i en bøtte eller vask slik at vannet samles opp.

9. Ved opphold i rommene vil luften bli tilført vanndamp som under visse omstendigheter vil danne kondens, først og fremst på de kaldeste steder av yttervegger og tak. Det er viktig å få skiftet den fuktige luften ut med tørr luft utenfra. Ved dårlig oppvarming vil ytterveggene være kalde og kondens vil oppstå.
   Ved lengere perioder med regn vil ytterveggene suge til seg en del fuktighet utenfra, samtidig som fuktig romluft tilføres veggen innenfra. Blir ikke veggen tilstrekkelig uttørket ved oppvarming vil fuktigheten gi nedsatt isolasjonsevne og etterfølgende kondens.
   Sett vinduene helt opp - gjerne gjennomtrekk en kort tid ad gangen, men bruk ellers friskluftventilene. Avtrekksventiler bør alltid være åpne. Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet. Det er særlig i soverommene det kan oppstå kondens, og friskluftventilene bør derfor alltid stå åpne hele natten. Hvis rommet ikke brukes om dagen kan ventilen lukkes, men i alle tilfeller bør rommet holdes godt oppvarmet om dagen. En rask utlufting gjennom vinduene om kvelden vil være bra.

Diverse

1. Når skader på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres på en bestemt person, vil vedkommende bli gjort økonomisk ansvarlig for skaden.

2. Anlegg av private beplantninger må forelegges styret til eventuell godkjenning.

3. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.

BESKYTTET

DYREHOLD

1. Det tillates dyrehold under forutsetning av at det før anskaffelse undertegnes en erklæring om de betingelser som er satt for dyrehold. (OBOS standard erklæring om dyrehold legges til grunn.)

2. Dyrehold er tillatt i borettslaget etter følgende regler:

   - Anskaffelse av hund/katt i borettslaget skal på forhånd være godkjent av borettslagets styre.

   - Lufting av hunder skal ikke skje i borettslagets område. Forøvrig skal hunder føres i bånd innenfor borettslagets område. Eier av hund forplikter seg omgående til å fjerne ekskrementer.

   - Lufting av hund kan foretas av barn hvis de har full kontroll over dyret. Slik lufting er likevel eiers ansvar. Lufting må ikke foretas til sjenanse for andre beboere.

   - Hunden/katten må ikke forlates alene i leiligheten hvis dette er til sjenanse for naboene.

   - Alle dyreeiere skal skrive under på en egenerklæring (vedlagt). Egenerklæringen om dyrehold betraktes som en del av leiekontrakten. Brudd på reglene om dyrehold kan betraktes som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

BESKYTTET

EGENERKLÆRING OM DYREHOLD

Jeg forplikter meg til å påse at mitt dyrehold ikke sjenerer andre beboere med lukt, bråk eller liknende.

Dersom det kommer klage over mitt dyrehold, er jeg innforstått med at styret kan kreve dyret fjernet.

Jeg er kjent med og aksepterer borettslagets regler om dyrehold. Jeg vil overholde disse og de endringer som måtte bli vedtatt.

Jeg har anskaffet meg hund/katt.
(stryk det som ikke passer)

Oslo,

……..
Andelseier:

…….
Leil: nr

Levers til styret i borettslaget.

BESKYTTET

Vedtekter

for Sandbakken borettslag org nr 951213853

vedtatt på ekstra ordinær generalforsamling den 01.05.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Sandbakken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

(7) Andelseier som også eier garasje må selv sørge for at garasjen selges sammen med bolig. Borettslaget vil kreve kostnader dersom styret må administrere garasjesalg i etterkant. Garasjeeier kan når som helst selge sin garasje innenfor borettslaget og overtar kjøpers parkeringsplass eller garasje.

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller

utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

(5-4) Andelseiers egenmonterte installasjoner
Det er ikke adgang til å ha eller legge fliser eller montere andre faste installasjoner på eller i forbindelse med balkongene, uten samtykke fra styret.

Styret kan gi samtykke dersom andelseier skriftlig påtar seg ansvar for å vedlikeholde egenmonterte installasjoner og/eller eget flisdekket med oppkanter, slik at det ikke oppstår skader på egen eller andres leilighet, eller på borettslagets bygningskonstruksjon. Ved eventuelle senere rehabiliteringer er den enkelte andelseier også ansvarlig for kostnader til eventuelle de- og remonteringer av fliser og installasjoner.

På disse vilkår har leilighet nr. 428, 345 og 248 fått tillatelse til å legge fliser/montere installasjoner på eller i forbindelse med balkongen.

Når nye samtykker gis, har styret rett og plikt til å oppdatere tredje ledd med de nye andelsnumrene.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Styret i borettslaget skal bestå av minimum 4 medlemmer. Styreleder, nestleder og minst 2 styremedlemmer. Valgkomiteen skal jobbe for en styresammensetning som er en god miks av alder, kjønn og engasjement for et godt borettslag.

(2) Funksjonstiden for styreleder, nestleder og ett styremedlem er 2 år. Gjenværende styremedlemmer er 1 år. Det skal jobbes for at funksjonstidene overlapper slik at det aldri er et helt nytt styre ved neste periode.

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

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

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

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av minimum 4 styremedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare

avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 384
SANDBAKKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SANDBAKKEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 8. april kl. 18:00 og lukker 15. april kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/384

Det holdes også et frivillig møte 8. april kl. 17:00 , Tonsenhagen Skole. Aulaen.

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. Forbedret sykkelbod i Blokk 1. Rødbergveien 67
7. Oppgradering av sykkelboder med veggkroker.
8. Innkomne forslag: Endre fordelingsbrøken
9. Innkomne forslag: Endre brøk og fordele enkelte kostnader likt
10. Innkomne forslag: Gjennomgang av veranda-tillegget
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i SANDBAKKEN 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

Bjørnar Sollie er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 0384 Sandbakken borettslag.pdf
3. Årsrapport 2025 Sandbakken brl..pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400 000

Sak 6

Forbedret sykkelbod i Blokk 1. Rødbergveien 67

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å fremme et forslag om å forbedret sykkelparkering i Blokk 1.
I østlig ende av blokken er det enkel adkomst til et rom der det i dag er private boder.
Forslaget er å flytte 5 av disse bodene til der det i dag er fellebod/sykkelbod. Og samtidig flytte sykkelboden til østlig ende. Se vedlagt enkel planskisse.

Budsjett kr 50.000,-.
Om kostnader overskrider dette, ønskes det å benytte miljøkontoen.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget

Forslag til vedtak

Flytte 5 boder og dedikere fellesrom i østlig ende til sykkelbod.

Vedlegg

4. 5 boder.jpg

Sak 7

Oppgradering av sykkelboder med veggkroker.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vårt borettslag har ca 1 sykkelbod i kjeller for hver adresse.
I disse rommene er det ofte et kaos av sykler som ligger strødd, ubrukte sykler mm.

Styret ønsker bedre orden ved å muliggjøre oppbevaring på vegg med sykkelkroker.

Endelig løsning og antall avgjøres fortløpende for best mulig resultat.
Vi ønsker å sette av 60.000,- til dette formålet, samt evt. å bruke miljøkontoen i tillegg ved behov.

Syklene skal kunne henges fra forhjulet med forskjellig høyde for å få best utnyttelse i bredden. Det skal fortsatt være tillatt å sette sykler på gulvet.

Vedlagt bilde er fra en sykkelbod i borettslaget i dag, samt et bilde som illustrerer mulig løsning.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget

Forslag til vedtak

Montere veggkroker i alle sykkelboder. Budsjett 60.000 + miljøkontoen.

Vedlegg

5. sykler - 1.jpeg

6. bilde 2.jpg

Sak 8

Innkomne forslag: Endre fordelingsbrøken

Forslag fremmet av:
Steinar Laumann

Krav til flertall:
Tilslutning (100%)

Økonomi er det mest sentrale emne og det alle har til felles utover adressen. Vi fortjener alle å vite hvordan felleskassen fylles og fordeles. Heldigvis har vi hatt romslig økonomi og sittende styret har kunnet betjene den tosifrete milliongjelden de arvet.

Fjerne tillegget og beholde dagens fordeling etter leilighetenes areale og tillegg kun for garasje/parkering og lading.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Styret anbefaler at dagens fordelingsnøkkel for felleskostnader beholdes slik den fremkommer av borettslagets vedtekter og etablert praksis. Styret anser det verken som nødvendig eller hensiktsmessig å bruke ressurser på å utrede nye beregningsmodeller.

Forslag til vedtak

Det lages en ny brøk basert på areal. Ekstra tillegg betales for garasje/parkering og lading.

Sak 9

Innkomne forslag: Endre brøk og fordele enkelte kostnader likt

Forslag fremmet av:
Steinar Laumann

Krav til flertall:
Tilslutning (100%)

Økonomi er det mest sentrale emne og det alle har til felles utover adressen. Vi fortjener alle å vite hvordan felleskassen fylles og fordeles. Heldigvis har vi hatt romslig økonomi og sittende styret har kunnet betjene den tosifrete milliongjelden de arvet.

Opprette en felles kategori i tillegg til disse hvor kostnader som TV og internett (og andre, callinganlegg mm) blir fordelt likt på de 196 leilighetene samt en gjennomgang av hvilke kostnader som skal fordeles likt og hvilke som skal følge boarealet. Her under tenker jeg at boder og andre rom i kjelleren kan inkluderes og kompensere for tap av veranda tillegget. altså en ny post hvor andelens boder beregnes ut fra størrelse. Mer informasjon ligger under tema boder på Vibbo.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Styret anbefaler at dagens fordelingsnøkkel for felleskostnader beholdes slik den fremkommer av borettslagets vedtekter og etablert praksis. Styret anser det verken som nødvendig eller hensiktsmessig å bruke ressurser på å utrede nye beregningsmodeller.

Forslag til vedtak

Brøken endres etter areal og enkelte kostnader fordeles likt på samtlige andeler

---

Sak 10

Innkomne forslag: Gjennomgang av veranda-tillegget

Forslag fremmet av:
Steinar Laumann

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

En gjennomgang og forklaring på veranda-tilleggets grunnlag og varighet. Og fastslå terrassenes tillatte arealet til resterende leiligheter og hvorfor dette lånes brukes og inngjerdes uten at kostnader dekkes av de beboerne.

Veranda tillegget er 90-91kr pr mnd. , forskjellen har jeg ikke funnet ut hvorfor. Tre leiligheter med veranda betaler ikke dette tillegget. Vet ikke om tema for økonomi ligger som kladd på Vibbo, men noen av rammene har jeg skrevet om der.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.
Styret anser det verken som nødvendig eller hensiktsmessig å grave i den historiske bakgrunnen for etablerte tillegg. Skal styret gå gjennom dette vil det være svært ressurskrevende og sannsynligvis medføre en del kostnader fordi vi er nødt til å bruke OBOS en del i arbeidet og dette vil være tjenester som er utenfor forretningsførerkontrakten.

Forslag til vedtak
Styret går gjennom veranda-tilleggets og gir en grundig redegjørelse for dette.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Christian Thordarson

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

- Mona Edland

Valg av 1 styremedlem 1 for Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 styremedlem 2 for Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

SANDBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951213853, KLIENTNR. 384

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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 100 555**	**1 729 530**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 655 846	993 701
Tilbakeføring av avskrivning	14	59 102	79 099
Økning annen langsiktig gjeld		0	9 852 172
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 757 860	-10 547 508
Innsk. øremerk. bankkto		-3 875	-6 439
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-46 787**	**371 025**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 053 768**	**2 100 555**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 306 281	2 392 619
Kortsiktig gjeld		-252 513	-292 064
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 053 768**	**2 100 555**

SANDBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951213853, KLIENTNR. 384

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 931 028	8 960 246	9 945 000	10 451 000
Garasjer		0	467 880	450 000	0
Andre inntekter	3	326 915	201 375	0	12 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 257 943**	**9 629 501**	**10 395 000**	**10 463 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-47 235	-43 710	-50 000	-56 000
Styrehonorar	5	-335 000	-310 000	-320 000	-400 000
Avskrivninger	14	-59 102	-79 099	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-14 500	-13 250	-21 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-255 845	-246 005	-258 000	-269 610
Konsulenthonorar		-28 672	-15 484	-60 000	-55 000
Drift og vedlikehold	7	-1 672 767	-1 128 943	-1 330 000	-1 620 000
Forsikringer		-785 115	-686 028	-809 000	-895 000
Kommunale avgifter	8	-2 330 416	-2 138 909	-2 411 000	-2 531 495
Energi/fyring	9	-367 009	-382 179	-500 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 053 602	-979 746	-1 196 000	-1 230 000
Andre driftskostnader	10	-1 212 022	-2 095 893	-1 859 200	-1 784 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 161 285**	**-8 119 247**	**-8 894 200**	**-9 386 305**
DRIFTSRESULTAT		**2 096 658**	**1 510 254**	**1 500 800**	**1 076 695**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	25 273	37 165	1 000	10 000
Finanskostnader	12	-466 085	-553 719	-299 000	-395 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-440 812**	**-516 554**	**-298 000**	**-385 000**
ÅRSRESULTAT		**1 655 846**	**993 701**	**1 202 800**	**691 695**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		1 655 846	993 701		

SANDBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951213853, KLIENTNR. 384

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	17 328 000	17 328 000
Tomt		965 000	965 000
Andre varige driftsmidler	14	149 755	208 857
Øremerkede bankinnskudd		65 614	217 967
SUM ANLEGGSMIDLER		**18 508 369**	**18 719 824**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	5 293
Forskuddsbetalte kostnader		368 740	254 425
Andre kortsiktige fordringer		0	1 000
Driftskonto OBOS-banken		1 578 447	1 289 319
Kortkonto OBOS-banken		1	1
Sparekonto OBOS-banken		359 093	842 582
SUM OMLØPSMIDLER		**2 306 281**	**2 392 619**
SUM EIENDELER		**20 814 649**	**21 112 443**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 196 * 100		19 600	19 600
Opptjent egenkapital		9 988 370	8 332 524
SUM EGENKAPITAL		**10 007 970**	**8 352 124**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 399 607	9 157 467
Borettsinnskudd	16	3 103 400	3 103 400
Annen langsiktig gjeld		51 160	207 388
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 554 167**	**12 468 255**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		244 794	285 918
Påløpte renter		3 180	4 346
Annen kortsiktig gjeld	17	4 539	1 800
SUM KORTSIKTIG GJELD		**252 513**	**292 064**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**20 814 649**	**21 112 443**

Pantstillelse	18	20 588 500	20 588 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02.2026
Styret i Sandbakken Borettslag

Christian Heidenreich Raa Thordarson		Mona Edland
Maya Keilen	Aurora Schjølberg	Erlend Furset Søderlund

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.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fast parkering andel	43 100
Strøm elbil	63 000
Felleskostnader	9 299 478
Garasje	495 450
Parkering	30 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 931 028**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Leie parkering	16 900
Kreditnota mottatt for tidligere år (Bygårdsservice AS)	63 720
Miljøtiltak	217 967
Nøkler	3 000
Refusjon fra Tryg	25 328
SUM ANDRE INNTEKTER	**326 915**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-47 235
SUM PERSONALKOSTNADER	**-47 235**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-335 000
SUM STYREHONORAR	**-335 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 500
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 500**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-408 154
Drift/vedlikehold elektro	-342 987
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-729 338
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-20 719
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 486
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-58 854
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 125
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-15 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-52 640
Egenandel forsikring	-32 000
Kostnader dugnader	-464
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 672 767**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 523 071
Renovasjonsgebyr	-807 344
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 330 416**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-367 009
SUM ENERGI / FYRING	**-367 009**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 273
Diverse utstyr	-20 980
Vaktmestertjenester	-378 255
Renhold ved firmaer	-256 000
Snørydding	-405 285
Andre driftskostnader	-44 033
Trykksaker	-4 071
Andre kontorkostnader	-3 651
Telefon, annet	-16 074
Porto	-330
Forsikringer/avgifter biler	-3 692
Kontingenter	-39 200
Bank- og kortgebyr	-2 957
Velferdskostnader	-33 222
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 212 022**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 887
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 386
SUM FINANSINNTEKTER	**25 273**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-466 085
SUM FINANSKOSTNADER	**-466 085**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	17 328 000
SUM BYGNINGER	**17 328 000**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2012	896 838	
Avskrevet tidligere	-896 837	
Avskrevet i år	0	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 1995	25 000	
		25 000
Garasjeanlegg		
Tilgang 1982	13 690	
		13 690
Garasjeanlegg		
Tilgang 1973	15 596	
		15 596
Lekeapparat		
Tilgang 2022	128 563	
Avskrevet tidligere	-26 784	
Avskrevet i år	-12 856	
		88 923
Lekplass		
Tilgang 2015	295 483	
Avskrevet tidligere	-283 168	
Avskrevet i år	-12 314	
		1
Løvblåser		
Tilgang 2017	35 689	
Avskrevet tidligere	-25 578	
Avskrevet i år	-3 568	
		6 543
Vaskerianlegg		
Tilgang 2015	331 250	
Avskrevet tidligere	-300 885	
Avskrevet i år	-30 364	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**149 755**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-59 102**

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,23 %. Løpetiden er 12 år.		
Opprinnelig 2024	-9 852 172	
Nedbetalt tidligere	694 705	
Nedbetalt i år	1 757 860	
		-7 399 607
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 399 607**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-3 103 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-3 103 400**

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-4 539
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-4 539**

NOTE 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 103 400
Pantelån	7 399 607
	10 503 007

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	17 328 000
Tomt	965 000
TOTALT	**18 293 000**

Til generalforsamlingen i Sandbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandbakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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.

Oslo, 5. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Årsrapport 2025
I 2025 har styret fokusert på å sikre en forutsigbar drift og et godt vedlikeholdsnivå i borettslaget. Året har vært preget av tett oppfølging og utstrakt kommunikasjon med beboere, leverandører, meglere og andre aktører. Vi har håndtert en stor mengde henvendelser via Vibbo, e-post og telefon. Utover de formelle styremøtene for viktige beslutninger, har styret hatt nesten daglig dialog for å sikre effektiv håndtering av hastesaker og den løpende driften.

Vedlikehold og sikkerhet.
Samarbeidet med vår nye vaktmester, Din Driftspartner(DDP) er nå godt etablert med fokus på renhold og helårsvedlikehold. Vi er godt fornøyd med DDP og vi vurderer fortløpende behovet for utvidelse av tjenestene.

Infrastruktur.
Vi utfører jevnlig rens og nødvendig service på ventilasjonsanlegget. Ettersom ventilasjon og fellesvaskeri står for størsteparten av borettslagets strømforbruk, vurderer vi nå mer energieffektive alternativer for fremtiden. Ellers skifter vi fortløpende ut eldre porttelefoner der reparasjon ikke lenger lønner seg. Vi gjennomførte en kontroll av isolasjon i flere boliger og har konkludert med at en større investering ikke lønner seg nå. Nærmere info finnes på Vibbo under gjeldende tema.
Den nye sykkelgarasjen og det oppgraderte uteområdet ved S122 har blitt en stor suksess blant beboerne.

Gjesteparkering.
Den nye digitale håndteringen av gjesteparkeringen fungerer bra.

HMS.
Det er gjennomført kontroll av lekeapparater og identifiserte avvik er utbedret. Ellers ber vi igjen om at det ikke oppbevares ting i fellesarealer/korridorer, da dette kan både være brannfarlig og hindre rømning ved røykutvikling.

Kart.
Vi har lagt ned mye tid i vårt kart og det fungerer nå godt til mange formål. Nytt tilskudd er oversikt over alle private parkeringsplasser og garasjer, samt utleieplasser. Kartet viser også områder for gressklipping, hyppighet, snømåking, deponiplasser mm.

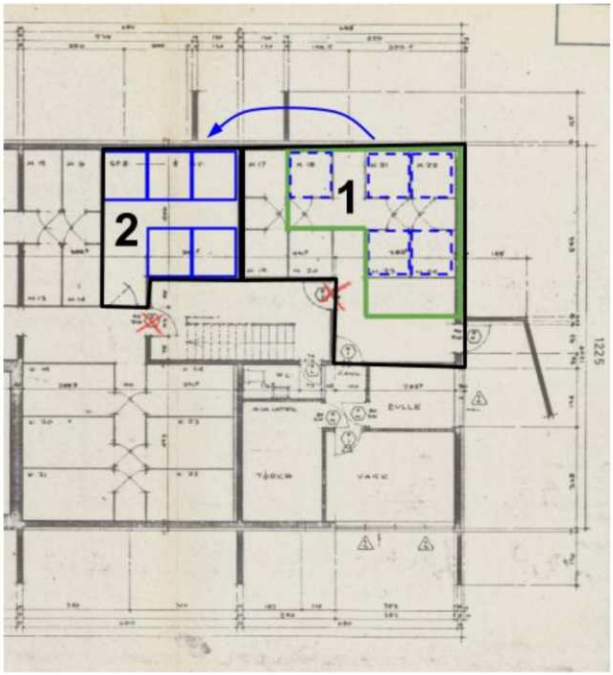
Uteområder og egeninnsats.
Vi setter stor pris på at stadig flere holder det pent rundt egen blokk. Dette gjør mye for helhetsinntrykket i borettslaget. Husk at avtalte utgifter til beplantning kan refunderes via utlegg.obos.no.

Sommerfest.
Til tross for at været ikke spilte helt på lag, ble sommerfesten en suksess med godt oppmøte. Hoppeslottet var en stor hit for barna, og sommerfesten er en suksess vi planlegger å gjenta.
Har du lyst til å bidra til å arrangere sosiale treff fremover? Ta gjerne kontakt med styret!

Dugnad og julegrantenning.
Dugnaden var som vanlig preget av formidabel innsats og godt oppmøte. En felles innsats er helt avgjørende for å holde fellesarealene våre fine. Tradisjonen tro ble året avsluttet med en hyggelig julegrantenning, gløgg og gang rundt treet for både store og små.

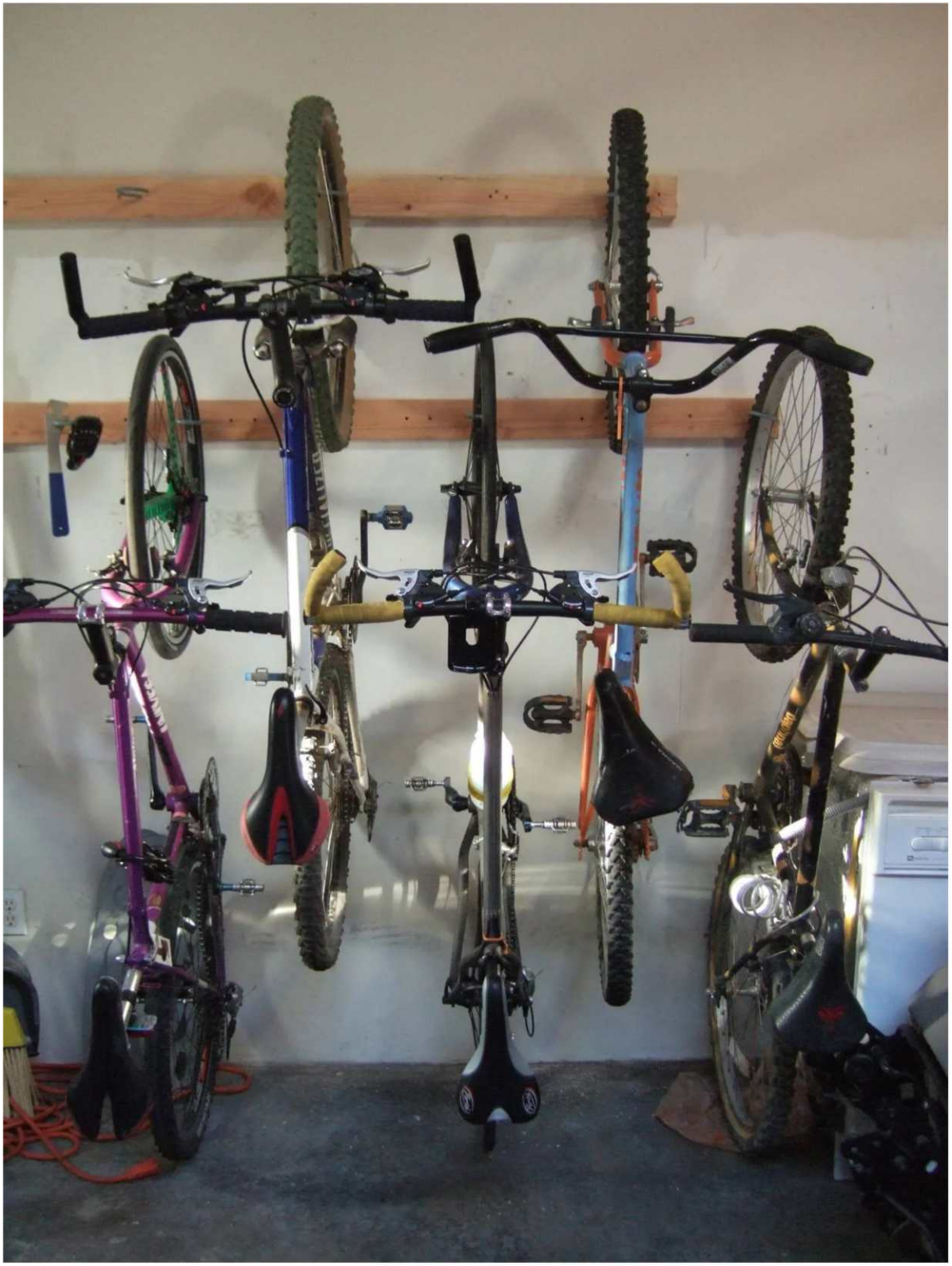
Vedlegg 4 til sak 6. Forbedret sykkelbod i Blokk 1. Rødbergveien 67

1 = Ny sykkelbod i Rødbergveien 67 merket grønn.
5 private boder flyttes herfra til eksisterende sykkelbod merket: 2



Vedlegg 5 til sak 7. Oppgradering av sykkelboder med veggkroker.

Vedlegg 6 til sak 7. Oppgradering av sykkelboder med veggkroker.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 8.04.26 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 15.04.26
Selskapsnummer: 384 **Selskapsnavn:** SANDBAKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Bjørnar Sollie er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

☐ 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 400 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forbedret sykkelbod i Blokk 1. Rødbergveien 67

Flytte 5 boder og dedikere fellesrom i østlig ende til sykkelbod.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Oppgradering av sykkelboder med veggkroker.

Montere veggkroker i alle sykkelboder. Budsjett 60.000 + miljøkontoen.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Innkomne forslag: Endre fordelingsbrøken

Det lages en ny brøk basert på areal. Ekstra tillegg betales for garasje/parkering og lading.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Innkomne forslag: Endre brøk og fordele enkelte kostnader likt

Brøken endres etter areal og enkelte kostnader fordeles likt på samtlige andeler

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Innkomne forslag: Gjennomgang av veranda-tillegget

Styret går gjennom veranda-tilleggets og gir en grundig redegjørelse for dette.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder for (kun 1 skal velges)

☐ Christian Thordarson

Nestleder for (kun 1 skal velges)

☐ Mona Edland

Styremedlem 1 for (kun 1 skal velges)

Styremedlem 2 for (kun 1 skal velges)

Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Varadelegat (kun 1 skal velges)

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SANDBAKKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951213853
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 8. april kl. 18:00 til 15. april kl. 20:00 og møtet ble avholdt 8. april 2026, Tonsenhagen Skole. Aulaen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 115.

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:**
> Bjørnar Sollie er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **85**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Edgar Asbjørnsen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **82**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **32**
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: **84**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **79**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

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

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forbedret sykkelbod i Blokk 1. Rødbergveien 67

Styret ønsker å fremme et forslag om å forbedret sykkelparkering i Blokk 1.
I østlig ende av blokken er det enkel adkomst til et rom der det i dag er private boder.
Forslaget er å flytte 5 av disse bodene til der det i dag er fellebod/sykkelbod. Og samtidig flytte sykkelboden til østlig ende. Se vedlagt enkel planskisse.

Budsjett kr 50.000,-.
Om kostnader overskrider dette, ønskes det å benytte miljøkontoen.

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Flytte 5 boder og dedikere fellesrom i østlig ende til sykkelbod.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Oppgradering av sykkelboder med veggkroker.

Vårt borettslag har ca 1 sykkelbod i kjeller for hver adresse.
I disse rommene er det ofte et kaos av sykler som ligger strødd, ubrukte sykler mm.

Styret ønsker bedre orden ved å muliggjøre oppbevaring på vegg med sykkelkroker.

Endelig løsning og antall avgjøres fortløpende for best mulig resultat.
Vi ønsker å sette av 60.000,- til dette formålet, samt evt. å bruke miljøkontoen i tillegg ved behov.

Syklene skal kunne henges fra forhjulet med forskjellig høyde for å få best utnyttelse i bredden. Det skal fortsatt være tillatt å sette sykler på gulvet.

Vedlagt bilde er fra en sykkelbod i borettslaget i dag, samt et bilde som illustrerer mulig løsning.

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Montere veggkroker i alle sykkelboder. Budsjett 60.000 + miljøkontoen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Innkomne forslag: Endre fordelingsbrøken

Fremmet av: Steinar Laumann

Økonomi er det mest sentrale emne og det alle har til felles utover adressen. Vi fortjener alle å vite hvordan felleskassen fylles og fordeles. Heldigvis har vi hatt romslig økonomi og sittende styret har kunnet betjene den tosifrete milliongjelden de arvet.

Fjerne tillegget og beholde dagens fordeling etter leilighetenes areale og tillegg kun for garasje/parkering og lading.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Styret anbefaler at dagens fordelingsnøkkel for felleskostnader beholdes slik den fremkommer av borettslagets vedtekter og etablert praksis. Styret anser det verken som nødvendig eller hensiktsmessig å bruke ressurser på å utrede nye beregningsmodeller.

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

Antall stemmer for vedtaket: **3**
Antall stemmer mot vedtaket: **82**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Tilslutning (100%)**

9. Innkomne forslag: Endre brøk og fordele enkelte kostnader likt

Fremmet av: Steinar Laumann

Økonomi er det mest sentrale emne og det alle har til felles utover adressen. Vi fortjener alle å vite hvordan felleskassen fylles og fordeles. Heldigvis har vi hatt romslig økonomi og sittende styret har kunnet betjene den tosifrete milliongjelden de arvet.

Opprette en felles kategori i tillegg til disse hvor kostnader som TV og internett (og andre, callinganlegg mm) blir fordelt likt på de 196 leilighetene samt en gjennomgang av hvilke kostnader som skal fordeles likt og hvilke som skal følge boarealet. Her under tenker jeg at boder og andre rom i kjelleren kan inkluderes og kompensere for tap av veranda tillegget. altså en ny post hvor andelens boder beregnes ut fra størrelse. Mer informasjon ligger under tema boder på Vibbo.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Styret anbefaler at dagens fordelingsnøkkel for felleskostnader beholdes slik den fremkommer av borettslagets vedtekter og etablert praksis. Styret anser det verken som nødvendig eller hensiktsmessig å bruke ressurser på å utrede nye beregningsmodeller.

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

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **81**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Tilslutning (100%)**

10. Innkomne forslag: Gjennomgang av veranda-tillegget

Fremmet av: Steinar Laumann

En gjennomgang og forklaring på veranda-tilleggets grunnlag og varighet. Og fastslå terrassenes tillatte arealet til resterende leiligheter og hvorfor dette lånes brukes og inngjerdes uten at kostnader dekkes av de beboerne.

Veranda tillegget er 90-91kr pr mnd. , forskjellen har jeg ikke funnet ut hvorfor. Tre leiligheter med veranda betaler ikke dette tillegget. Vet ikke om tema for økonomi ligger som kladd på Vibbo, men noen av rammene har jeg skrevet om der.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.
Styret anser det verken som nødvendig eller hensiktsmessig å grave i den historiske bakgrunnen for etablerte tillegg. Skal styret gå gjennom dette vil det være svært ressurskrevende og sannsynligvis medføre en del kostnader fordi vi er nødt til å bruke OBOS en del i arbeidet og dette vil være tjenester som er utenfor forretningsførerkontrakten.

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

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **82**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder for (1 år)

Følgende ble valgt:
Christian Thordarson (81 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christian Thordarson

Nestleder for (1 år)

Følgende ble valgt:
Mona Edland (79 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mona Edland

Styremedlem 1 for (1 år)

Følgende ble valgt:
Hans Otto Bjørkå (68 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hans Otto Bjørkå

Styremedlem 2 for (2 år)

Følgende ble valgt:
Lasse Schmidt (70 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lasse Schmidt

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Svein Sæterdal (77 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Svein Sæterdal

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Linda Rusten (74 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Linda Rusten

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 384
Sandbakken Borettslag

Velkommen til årsmøte i Sandbakken 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 28. april kl. 09:00 og lukker 1. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/384

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Informasjonsmøte om tilstand Vann og Avløp
5. Gjesteparkeringen
6. Endring av vedtektene relatert til styresammensetning.

Med vennlig hilsen,
Styret i Sandbakken 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christian Thordarson

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Mona Edland og Steinar Laumann

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

Informasjonsmøte om tilstand Vann og Avløp

Forslag fremmet av:
Grethe Nisja

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til Generalforsamlingen

Med bakgrunn i tilstandsrapporten fra OPAK, høsten 22 (Rapporten ligger på Vibbo under temaet, vann og avløp), foreslår jeg at styret aktivt starter arbeidet med Rehabilitering av bad/VVS Rehabilitering og setter opp en tidsplan.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Med bakgrunn i rapporten fra OPAK står styret fortsatt ved at det ikke trengs å påbegynnes en total rehabilitering av alle rør per nå.
Tilstanden på vannrør og avløp er ikke optimal, men heller ikke kritisk. Og vi har heller ikke sett en negativ utvikling i forsikringssaker relatert til felles rørsystem. Så per dags dato er tilstanden stabil og det skal ikke påbegynnes noen rehabilitering snarlig. Så vi ser ingen grunn til å ha et informasjonsmøte.

Styret fortsetter og følge med på tilstanden av rør/avløp og vil informere om det blir endringer. Neste evaluering tas om ca 5 år. Vi vil også minne om at dette ikke er et "oppussing av bad prosjekt", men vedlikehold av vann og avløpsrør.

Forslag til vedtak
Styret avholder et informasjonsmøte for beboerne i inneværende år (senest innen 15.11.24) hvor det legges frem en tidsplan for det videre arbeidet med Rehabilitering av bad/VVS Rehabilitering.

Sak 5

Gjesteparkeringen

Forslag fremmet av:
Lillian Rognstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei. Vi ønsker å foreslå digital registrering av gjester fremfor papirlapp i vinduet. Tungvint for oss som bor langt unna gjesteparkeringen.

Forslag til vedtak
Forslag om opprettelse av digital gjesteparkering vedtas.

Sak 6

Endring av vedtektene relatert til styresammensetning.

Forslag fremmet av:
Lasse Schmidt

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag: På ekstraordinært årsmøte vedtektsfeste styrets sammensetning til en styreleder og fire styremedlemmer.

Jeg stiller gjerne som kandidat.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Konkret forslag er endring av tekst 3 steder i vedtektene:

Forslag til ny tekst for paragraf 8-1 punkt 1:
"Styret i borettslaget skal bestå av minimum 4 medlemmer.
Styreleder, nestleder og minst 2 styremedlemmer. Valgkomiteen skal jobbe for en styresammensetning som er en god miks av alder, kjønn og engasjement for et godt borettslag."

Forslag til ny tekst for paragraf 8-1 punkt 2:
"Funksjonstiden for Styreleder, nestleder og ett styremedlem er 2 år. Gjenværende styremedlemmer er 1 år. Det skal jobbes for at funksjonstidene overlapper slik at det aldri er ett helt nytt styre ved neste periode."

Forslag til ny tekst for paragraf 9-4 punkt 3:
"Valg av minimum 4 styremedlemmer"

Hvis forslaget får 2/3 flertall, endres vedtektene, men vi kan ikke velge inn Lasse før et eventuelt nytt årsmøte. Vi kommer ikke til å lage ett nytt ekstraordinært årsmøte kun for dette. Men vil takke Lasse for at han ønsker å stille og oppfordrer til å melde seg ved neste annonserte årsmøte.

Forslag til vedtak

Endre tekst i vedtektene ihht. nærmere beskrivelse i styrets innstilling.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 28.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 1.05.24
Selskapsnummer: 384 **Selskapsnavn:** Sandbakken 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

Christian Thordarson

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Mona Edland og Steinar Laumann

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Informasjonsmøte om tilstand Vann og Avløp

Styret avholder et informasjonsmøte for beboerne i inneværende år (senest innen 15.11.24) hvor det legges frem en tidsplan for det videre arbeidet med Rehabilitering av bad/VVS Rehabilitering.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Gjesteparkeringen

Forslag om opprettelse av digital gjesteparkering vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av vedtektene relatert til styresammensetning.

Endre tekst i vedtektene ihht. nærmere beskrivelse i styrets innstilling.

☐ For

☐ Mot

**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 ekstraordinært årsmøte 2024 for Sandbakken Borettslag

Organisasjonsnummer: 951213853
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. april kl. 09:00 til 1. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 87.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Christian Thordarson
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Mona Edland og Steinar Laumann
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
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: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Informasjonsmøte om tilstand Vann og Avløp

Fremmet av: Grethe Nisja

Forslag til Generalforsamlingen

Med bakgrunn i tilstandsrapporten fra OPAK, høsten 22 (Rapporten ligger på Vibbo under temaet, vann og avløp), foreslår jeg at styret aktivt starter arbeidet med Rehabilitering av bad/VVS Rehabilitering og setter opp en tidsplan.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Med bakgrunn i rapporten fra OPAK står styret fortsatt ved at det ikke trengs å påbegynnes en total rehabilitering av alle rør per nå.
Tilstanden på vannrør og avløp er ikke optimal, men heller ikke kritisk. Og vi har heller ikke sett en negativ utvikling i forsikringssaker relatert til felles rørsystem. Så per dags dato er tilstanden stabil og det skal ikke påbegynnes noen rehabilitering snarlig. Så vi ser ingen grunn til å ha et informasjonsmøte.

Styret fortsetter og følge med på tilstanden av rør/avløp og vil informere om det blir endringer. Neste evaluering tas om ca 5 år. Vi vil også minne om at dette ikke er et "oppussing av bad prosjekt", men vedlikehold av vann og avløpsrør.

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

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **38**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Gjesteparkeringen

Fremmet av: Lillian Rognstad

Hei. Vi ønsker å foreslå digital registrering av gjester fremfor papirlapp i vinduet. Tungvint for oss som bor langt unna gjesteparkeringen.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag om opprettelse av digital gjesteparkering vedtas.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring av vedtektene relatert til styresammensetning.

Fremmet av: Lasse Schmidt

Forslag: På ekstraordinært årsmøte vedtektsfeste styrets sammensetning til en styreleder og fire styremedlemmer.

Jeg stiller gjerne som kandidat.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

Konkret forslag er endring av tekst 3 steder i vedtektene:

Forslag til ny tekst for paragraf 8-1 punkt 1:
"Styret i borettslaget skal bestå av minimum 4 medlemmer.
Styreleder, nestleder og minst 2 styremedlemmer. Valgkomiteen skal jobbe for en styresammensetning som er en god miks av alder, kjønn og engasjement for et godt borettslag."

Forslag til ny tekst for paragraf 8-1 punkt 2:
"Funksjonstiden for Styreleder, nestleder og ett styremedlem er 2 år. Gjenværende styremedlemmer er 1 år. Det skal jobbes for at funksjonstidene overlapper slik at det aldri er ett helt nytt styre ved neste periode."

Forslag til ny tekst for paragraf 9-4 punkt 3:
"Valg av minimum 4 styremedlemmer"

Hvis forslaget får 2/3 flertall, endres vedtektene, men vi kan ikke velge inn Lasse før et eventuelt nytt årsmøte. Vi kommer ikke til å lage ett nytt ekstraordinært årsmøte kun for dette. Men vil takke Lasse for at han ønsker å stille og oppfordrer til å melde seg ved neste annonserte årsmøte.

> **Forslag til vedtak:**
> Endre tekst i vedtektene ihht. nærmere beskrivelse i styrets innstilling.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

STEINAR LAUMANN

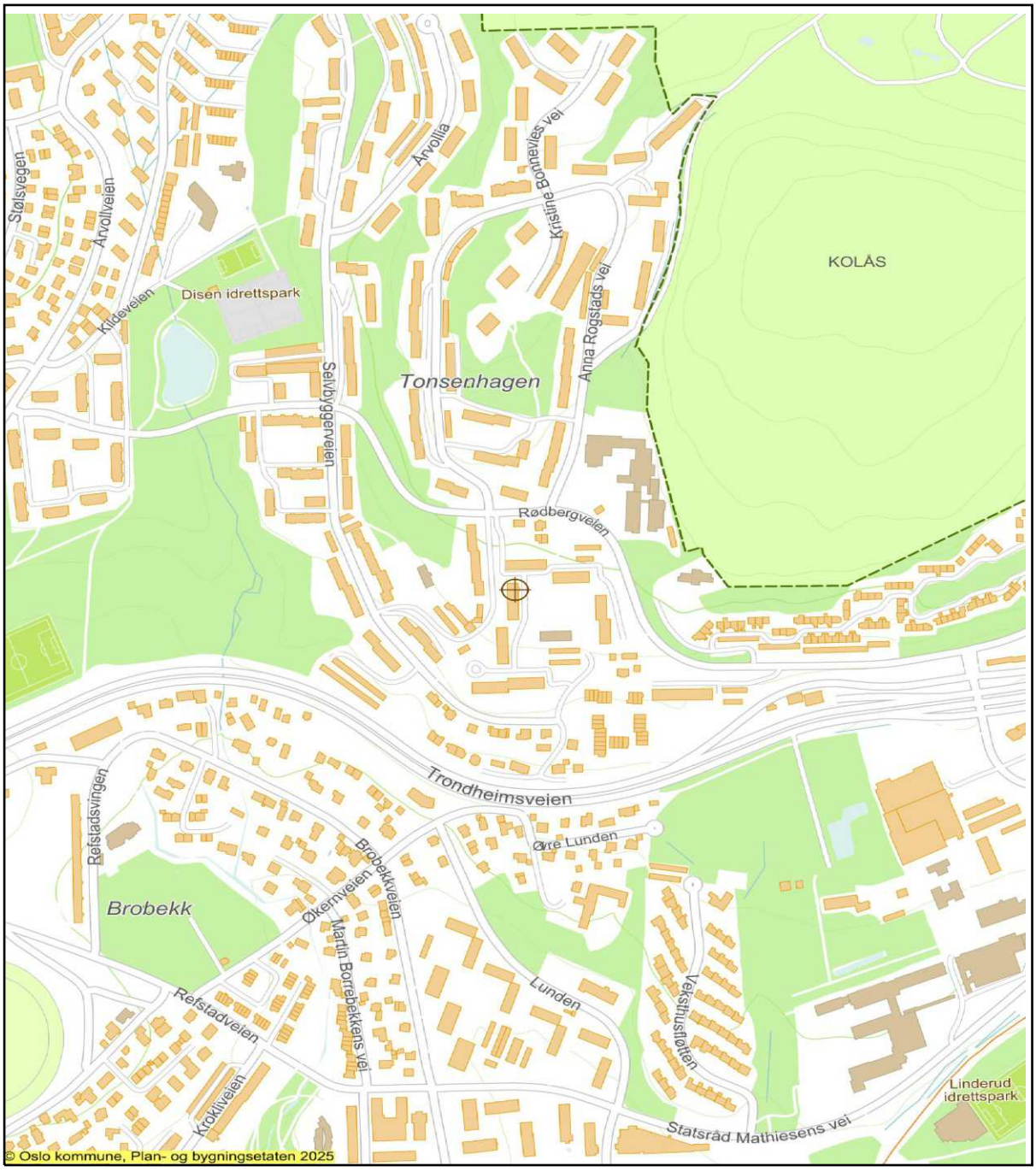
MONA EDLAND

MAYA KEILEN

Oslo 27/5-24

Oversiktskart

Adr.:	Rødbergveien 45	**Bydel :**	BJERKE
Gnr bnr :	85 / 218	**Skolekrets (2020/2021):**	Tonsenhagen



Dato: 12.05.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Stian Storlien
RØDBERGVEIEN 45

Dato: 12.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532751
9202936

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.85 BNR. 218

Vi viser til bestilling av 20260512 for RØDBERGVEIEN 45.

GNR. 85 BNR. 218

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.04.1971.

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

45688 m²

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

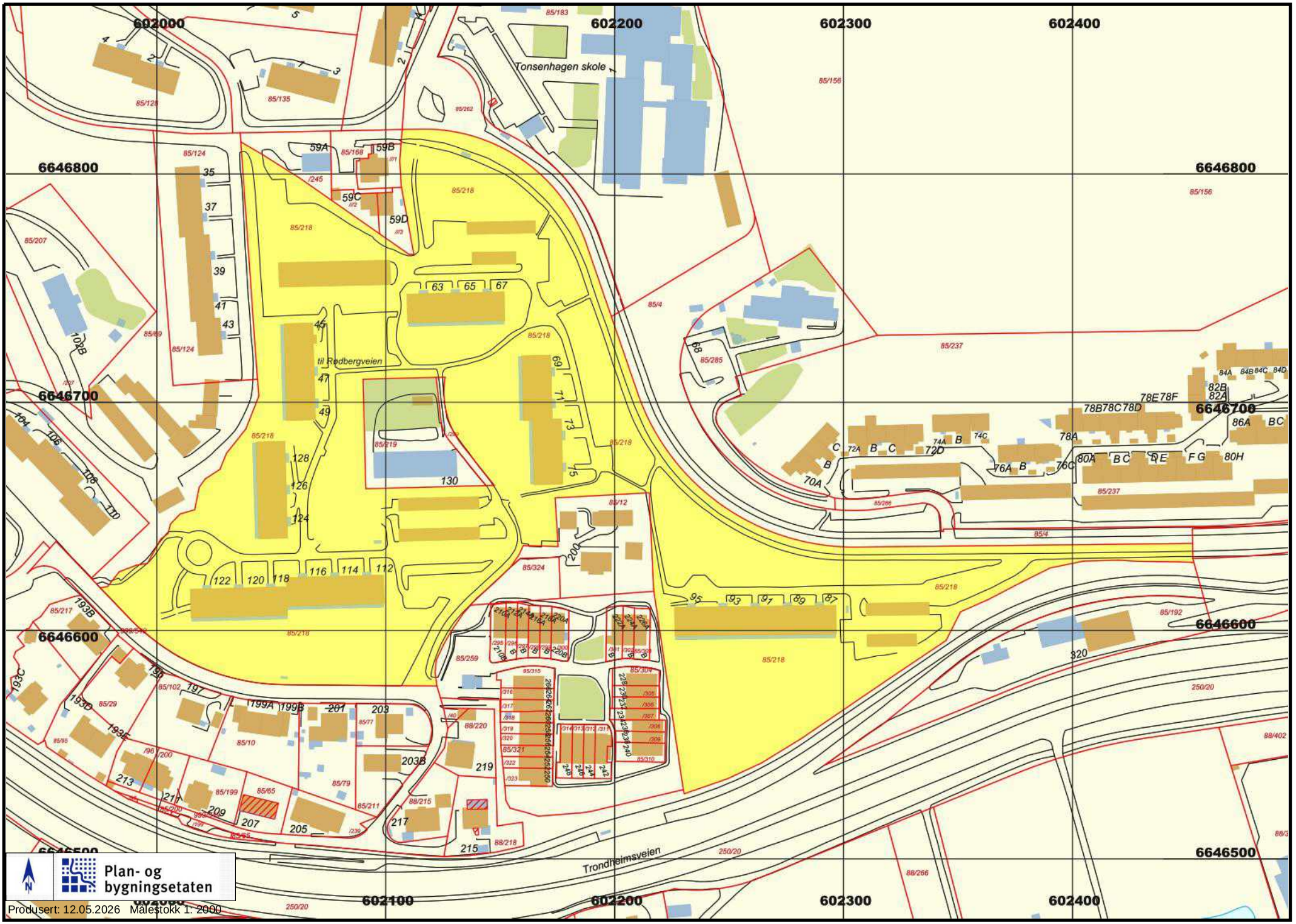
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


602000
602200
602300
602400
6646800
6646700
6646600
6646500
602100
Tonsenhagen skole
til Rødbergveien
Trondheimsveien
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 12.05.2026 Målestokk 1: 2000

etakst® Befaringsrapport

Ref **vx8xp** Aktivert 27.05.2026

Befaring utført 17.04.2026

RØDBERGVEIEN 73, 0591 OSLO

Borettslag leilighet på selveiertomt

ORG.NR. 951213853 ANDEL 54 KOMMUNE 301 OSLO

Verdivurdering

6 480 000

Eksl fellesgjeld

38 000	**6 518 000**
Fellesgjeld	Totalt

Oppdragsinformasjon

Oppdragsgiver

NAVN	Henrik Jacobsen
E-POST	henrik.jacobsen@dnb.no
TELEFON	+4790799078

Megler

NAVN	Stian Storlien
E-POST	stian.storlien@privatmegleren.no
TELEFON	+4798251034

Bankkontakt

NAVN	
E-POST	
TELEFON	

Hjemmelshavere

HENRIK JACOBSEN	1/1

Befaring

DATO 17.04.2026

TILSTEDE VED BEFARING

Henrik Jacobsen	Oppdragsgiver
Stian Storlien	Megler

Faktura

NAVN	
ADRESSE	
POSTSTED	
E-POST	
BELØP (INKL. MVA.)	0

Denne etaksten skal brukes i forbindelse med

Salg

Eiendomsinformasjon

EIENDOMSTYPE	Leilighet		
EIEFORM	Borettslag		
TOMTTYPE	Selveier		
TOMT	45687,7 m²		
BRA-I	74 m²	Endret fra - m²	Stipulert av megler
BRA-E	-		
BRA-B	-		
TBA	-		
GUA	-		
ALH	-		
P-ROM	74 m²		
BRA	74 m²		
BYGGEÅR	1971		
SOVEROM	3		
ETASJE	2		
ANDEL FELLESGJELD	38 000	Kilde Eier	
FELLESUTGIFTER	4 209		
FORMUE	-		

Egenskaper

BALKONG	Ja
HEIS	Nei
PARKERING	Ja
PEIS	Nei
INNREDET KJELLER	Nei
KRYPKJELLER	Nei

Miljøegenskaper

BYGGEMÅTE	Ukjent
ENERGIMERKE	-
PASSIVHUS	Nei
FJERNVARME	Nei
SOLCELLEPANEL	Nei
BALANSERT VENTILASJON	Nei
VANNBÅREN VARME	Nei
VARMEPUMPE	Nei

Kvalitet

BOLIGENS STANDARD	4 av 5
LOKAL BELIGGENHETSFAKTOR	5 av 5

Bygningsmasse

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	etasjer	0 m2		
Garasjeuthus anneks til bolig	etasjer	0 m2		
Garasjeuthus anneks til bolig	etasjer	0 m2		
Garasjeuthus anneks til bolig	etasjer	0 m2		
Garasjeuthus anneks til bolig	etasjer	0 m2		
Garasjeuthus anneks til bolig	etasjer	0 m2		
Garasjeuthus anneks til bolig	etasjer	0 m2		
Garasjeuthus anneks til bolig	etasjer	0 m2		
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	etasjer	0 m2	Godkjent	1901
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	etasjer	0 m2	Godkjent	1901

Viser 10 av 15

Bilder av Rødbergveien 73







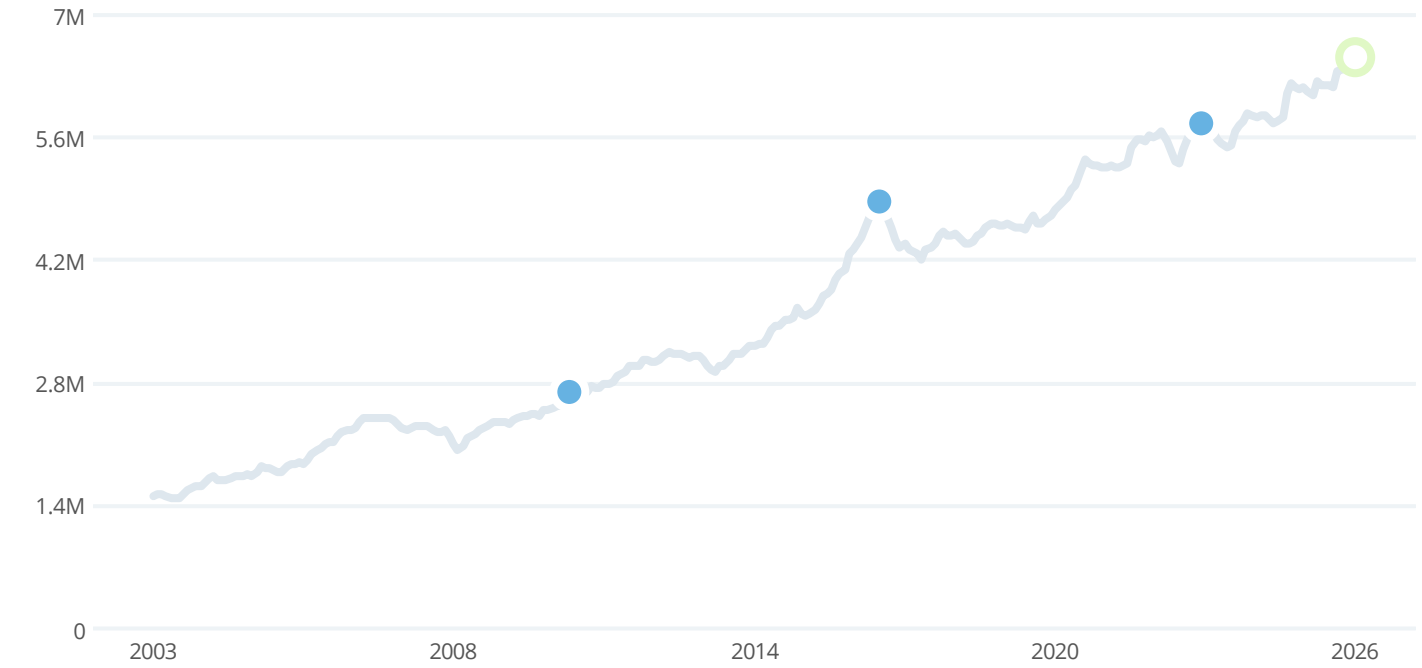




Omsetningsinformasjon

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	SALGSPRIS	VERDITAKST	FELLESGJELD	M² PRIS	OMS HAST	
02.05.2023	09.05.2023	05.09.2023	5 500 000	5 700 000	-	64 000	77 892	7d	
05.02.2017	15.02.2017	10.05.2017	4 700 000	4 800 000	-	74 293	65 869	10d	
03.07.2013	-	03.07.2013	-	1 500 000	-	-	20 270	-	!
11.02.2011	22.02.2011	22.03.2011	2 450 000	2 675 000	2 500 000	13 132	36 326	11d	

Salgshistorikken inneholder usikre priser. Disse prisene er utelatt i grafen.



Salg Verdivurdering Prisindeks Bygningsendring

1 01.01.1901 :

2 01.01.1901 :

3 01.01.1901 :

4 01.01.1901 :

5 01.01.1901 :

6 01.01.1901 :

7 01.01.1901 :

8 01.01.1971 :

+9 Bygningsendringer

Salgspris
5 764 000
Inkl. fellesgjeld

11.7%

Indeksert til i dag
6 436 700
Inkl. fellesgjeld

Sammenligning av eiendommer

Sammenlignbare eiendommer

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS U/F.GJ.	PRISANT.	FELLESGJELD	BYGGEÅR	M²	M²-PRIS
Rødbergveien 75, 0591 Oslo	05.11.2024	6 670 000	6 480 000	50 372	1971	74,0 m²	90 816
Rødbergveien 47, 0591 Oslo	17.01.2025	6 800 000	6 480 000	49 687	1971	73,0 m²	93 831
Selvbyggerveien 126, 0591 Oslo	11.03.2025	6 750 000	6 500 000	44 506	1971	67,0 m²	101 411
Selvbyggerveien 120, 0591 Oslo	19.06.2025	7 225 000	6 790 000	45 259	1971	74,0 m²	98 247
Rødbergveien 95, 0593 Oslo	11.08.2025	7 015 000	6 490 000	48 314	1971	74,0 m²	95 450
Rødbergveien 87, 0593 Oslo	14.01.2026	6 290 000	6 290 000	40 490	1971	74,0 m²	85 547
Selvbyggerveien 126, 0591 Oslo	17.03.2026	6 050 000	5 200 000	36 156	1971	67,0 m²	90 838

	SNITT	DIFFERANSE
M²-PRIS	95 953 kr/m²	+7 872
INDEKSERT M²-PRIS	97 859 kr/m²	+9 778
KORRIGERT M²-PRIS	93 734 kr/m²	+5 653

VERDIVURDERING M²-PRIS 88 081 kr/m²

Rangering

Sammenlignbare salg

Priser

Måleiendom er 6. dyreste
62% er dyrere enn måleiendom

	ADRESSE	AREAL	BYGGEÅR	PRIS
1	Selvbyggerveien 120 , OSLO	74 m²	1971	7 270 259
2	Rødbergveien 95 , OSLO	74 m²	1971	7 063 314
3	Rødbergveien 47 , OSLO	73 m²	1971	6 849 687
4	Selvbyggerveien 126 , OSLO	67 m²	1971	6 794 506
5	Rødbergveien 75 , OSLO	74 m²	1971	6 720 372
6	Rødbergveien 73, OSLO	74 m²	1971	6 518 000
7	Rødbergveien 87 , OSLO	74 m²	1971	6 330 490
8	Selvbyggerveien 126 , OSLO	67 m²	1971	6 086 156

m²-priser

Måleiendom er 7. dyreste
75% er dyrere enn måleiendom

	ADRESSE	AREAL	BYGGEÅR	PRIS
1	Selvbyggerveien 126 , OSLO	67 m²	1971	101 411
2	Selvbyggerveien 120 , OSLO	74 m²	1971	98 247
3	Rødbergveien 95 , OSLO	74 m²	1971	95 450
4	Rødbergveien 47 , OSLO	73 m²	1971	93 831
5	Selvbyggerveien 126 , OSLO	67 m²	1971	90 838
6	Rødbergveien 75 , OSLO	74 m²	1971	90 816
7	Rødbergveien 73, OSLO	74 m²	1971	88 081
8	Rødbergveien 87 , OSLO	74 m²	1971	85 547

Omsatte leiligheter siste 12 måneder i grunnkrets Sandbakken

Priser

Måleiendom er 3. dyreste
6% er dyrere enn måleiendom

	ADRESSE	AREAL	BYGGEÅR	PRIS
1	Selvbyggerveien 120, OSLO	74 m²	1971	7 270 259
2	Rødbergveien 95, OSLO	74 m²	1971	7 063 314
3	Rødbergveien 73, OSLO	74 m²	1971	6 518 000
4	Rødbergveien 87, OSLO	74 m²	1971	6 330 490
5	Selvbyggerveien 126, OSLO	67 m²	1971	6 086 156
⋮				
34	Selvbyggerveien 173, OSLO	- m²	1955	4 000 000
35	Rødbergveien 21, OSLO	- m²	1955	2 600 000

m²-priser

Måleiendom er 10. dyreste
27% er dyrere enn måleiendom

	ADRESSE	AREAL	BYGGEÅR	PRIS
1	Selvbyggerveien 98, OSLO	39 m²	1966	111 342
2	Selvbyggerveien 120, OSLO	74 m²	1971	98 247
⋮				
9	Selvbyggerveien 161, OSLO	52 m²	1956	89 061
10	Rødbergveien 73, OSLO	74 m²	1971	88 081
11	Selvbyggerveien 175, OSLO	53 m²	1955	87 931
⋮				
32	Selvbyggerveien 169, OSLO	67 m²	1955	71 089
33	Selvbyggerveien 193, OSLO	67 m²	1954	70 550

Rangering

Omsatte leiligheter siste 12 måneder i Bjerke bydel

Priser

Måleiendom er 189. dyreste
18% er dyrere enn måleiendom

	ADRESSE	AREAL	BYGGEÅR	PRIS
1	Mørtelverksbakken 31, 0580 OSLO	131 m^2	2018	13 600 000
2	Mørtelverksbakken 25, 0580 OSLO	107 m^2	2019	12 600 000
⋮				
188	Traverveien 13, 0588 OSLO	67 m^2	1954	6 531 141
189	Rødbergveien 73, OSLO	74 m^2	1971	6 518 000
190	Lars husmanns gate 15, 0598 OSLO	64 m^2	2022	6 500 000
⋮				
1033	Standardveien 12, 0581 OSLO	- m^2	2026	1 920 000
1034	Standardveien 18, 0581 OSLO	- m^2	2026	1 850 000

m²-priser

Måleiendom er 418. dyreste
45% er dyrere enn måleiendom

1	Spireaveien 10B, 0580 OSLO	32 m^2	2007	137 474
2	Spireaveien 10A, 0580 OSLO	31 m^2	2005	136 680
⋮				
417	Selvbyggerveien 42, 0591 OSLO	104 m^2	1953	88 089
418	Rødbergveien 73, OSLO	74 m^2	1971	88 081
419	Dugnadsveien 21, 0590 OSLO	54 m^2	1952	88 051
⋮				
929	Ulvenveien 90D, 0581 OSLO	101,5 m^2	2024	36 158
930	Ulvenveien 90A, 0581 OSLO	89,5 m^2	2024	29 050

Beskrivelse

Lys og pen 4-roms med fantastisk utsikt. Romslig, solrik balkong med fjordutsikt. Svært god planløsning. Flislagt, noe eldre bad. God intern beliggenhet.

Tilleggsinformasjon

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *41 72 00

Nytt telefon nr.
20 72 10

Approbasjon. **Ark 1**

Arbeidssted: 8/4 Blokk B, Rödbergveien-Selvbyggerveien	Journalnr. 68/3447	Tegn. nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9
Arbeidets art: Boligblokk	Innlevert 18/11-68	
Bygningens art		
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.		
Byggemelder: Ark. Alex Christiansen, Skjolden 1, Blommenholm.		

Dato 28.april 1969. JSP/IA

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til bygningsrådets vedtak av 24/2-1969, sålydende:

"Byggemelding kan approberes under henvisning til påtegninger fra byplankontoret av 2/12-68, helserådet av 13/12-68 og brannvesenet av 23/12-68.
Planlösningen med åpen forbindelse mellom stue og kjökken og uten vindu i dettes arbeidsavdeling godkjennes.
I henhold til bygningsvedtekt for Oslo § 114.5 bestemmes det at bygningen ikke skal ansees som trebygning, selv om ytterveggene ikke i sin helhet utföres av brannfaste materialer."

Gjenparter av de nevnte påtegninger vedlegges.

Det må redegjöres for isolasjonen mot overföring av stöy og rystelser fra vaskerianlegget (med tilhörende ventilasjonsanlegg).

Det vises videre til kvartalskartet med påtegninger, sist byplankontorets av 29/11-68 og til de for området gjeldende reguleringsbestemmelser, spesielt § 3 og § 4.

Angående tilfluktsrommene vises det til Sivilforsvarets forskrifter og tekniske direktiver. Nödutgangene bör legges lengst mulig fra slusen.

Fortsettes

B. 16-A. 5000. 1362/62. R. A. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Approbasjon. **Ark 2**

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
85/4 Bl.B.Rödbergvn.-Selvbyggervn.	68/3447	1-2-3-4-5-6-7-8-9

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene I-V

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [X] G. ~~korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.~~
- [X] H. Plan for biloppstillingsplasser være godkjent.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A.Gjerstad
bem

H. S. Platou.

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på første side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravde masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med kontaktkopier av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpiper må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

For tilfluktsrom plikter byggherren å sende ett sett tegninger i M. = 1 : 100 av det godkjente tilfluktsrom til Oslo sivilforsvar, Møllergata 43. Oslo 1. Kfr. tilfluktsromforskriftene kap. I, pkt. 5.

Arkitekt Alex Christiansen,
Skjolden 1,
1310 Blommenholm

17. desember 1971

Distr.arkitekt Bakke

EB/GL 68/3447

Gnr. 85 bnr. 4 - blokk B, Rödbergveien - Selvbyggerveien.
Boligblokk.
Byggherre: OBOS.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 12-13 og 14 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 1-2, 8 og 9 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Erling Bakke
distr.arkitekt

§9. hj. min 50,- kr
Lut.-hj. 55m² 65,-
fas. 50,-
165,- kr.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

KOPI

Oslo, den 26.1.1973.

KA/GK.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 85. bnr. 218. Rödbergveien 69 - 75.

Journalnr.
68/3447.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
12.12.1972.

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1. Oslo 1.

Byggemelder
Ark. Alex Christiansen. Skjolden 1. 1310 Blommenholm.

Ansvarshavende
Siv.ing. Jan Fleischer, Slemdalsveien 112 B. Oslo 3.

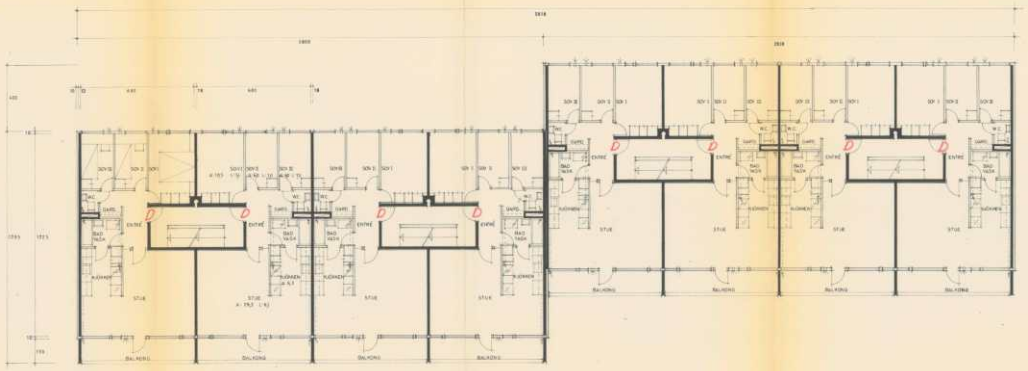
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

Distriktsingeniør
Overingeniör.
Kr. Andersen.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. C-15. 4000. ANDVORD. 25967/72. –



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 JAN 19[illegible]

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 DES 19[illegible]

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
6 DES 19[illegible]

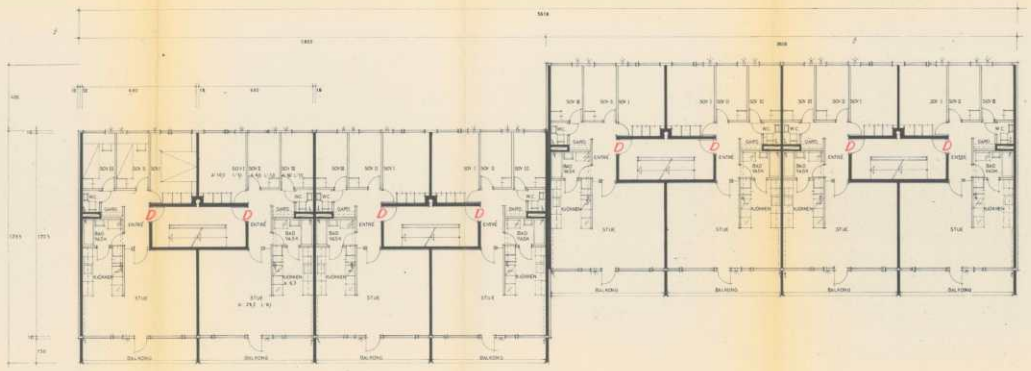
OSLO BYPLANKONTOR
BNr 350 [illegible]

3

OBOS-384

OBOS - LINDERUD	
BLOKK: B	1-8-68
PLAN 2. ETASJE	1:100

ARK. MNAL. ALEX. CHRISTIANSEN. SKJOLDEN 1, BIDMMENHO LM TLF.% 2258



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 JAN 1968

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 DES. 1967

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
6 DES. 1968

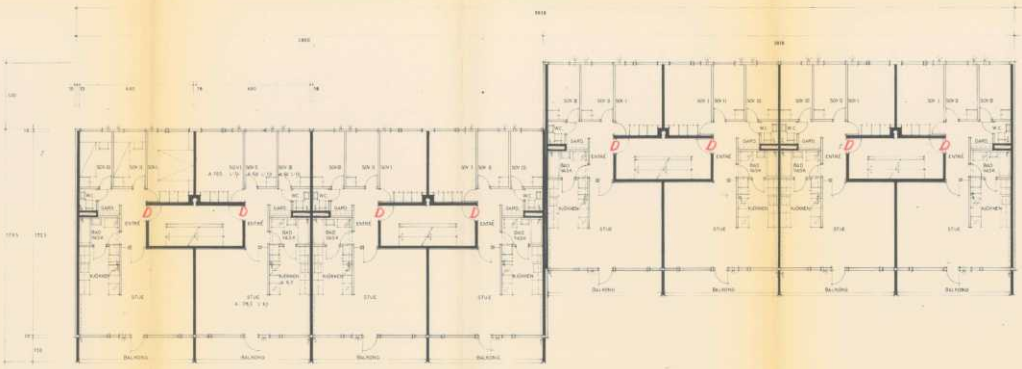
OSLO BYPLANKONTOR
MOTTATT
27 DES. 1967

4

OBOS - 384

OBOS - LINDERUD	
BLOKK: B	1:8-68
PLAN: 3. ETASJE	1:100

ARK. MNAL. ALEX. CHRISTIANSEN, SKJOLDEN 1, BØMMENHO I.M.TLF 56 2258



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 JAN

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 DES 1971

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
6 DES 1968

OSLO BYPLANKONTOR
GODKJENT 21.11.68

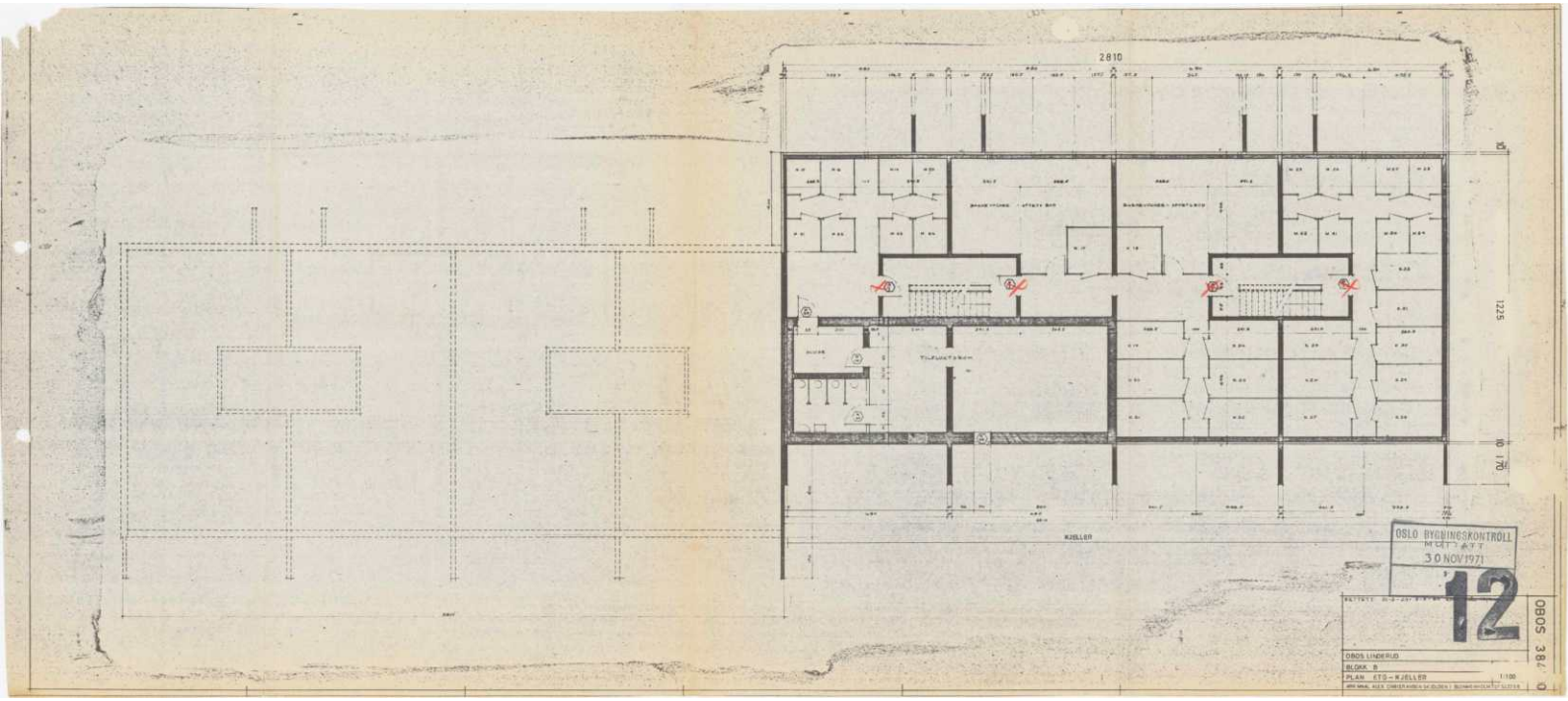
5

OBOS - 384

OBOS - LINDERUD

BLOKK: B	1-8-68
PLAN 4. ETASJE	1:100

ARK. MNAL. ALEX. CHRISTIANSEN. SKJOLDEN 1, BØMMENHOLM TLF 56 22 54

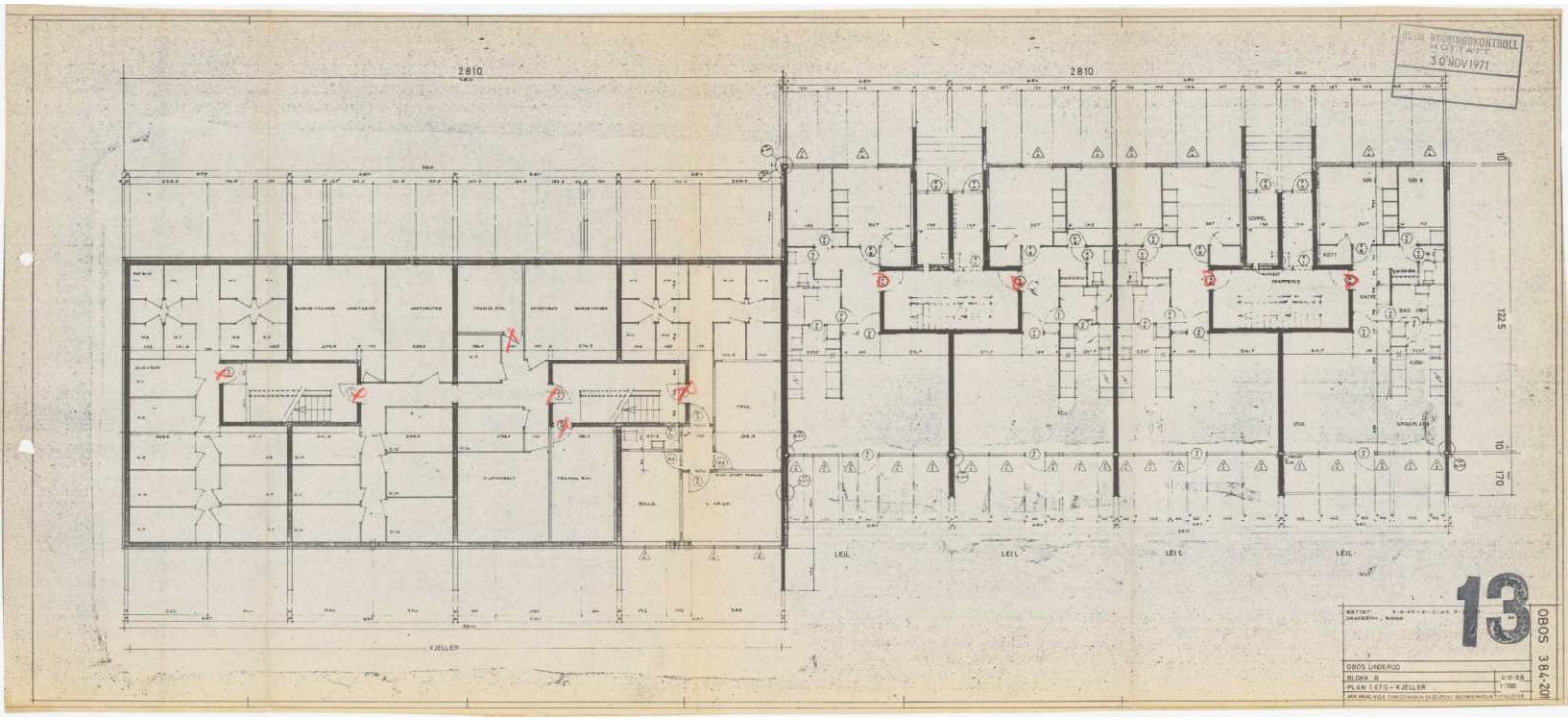


OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
30 NOV 1971

12

OBOS LINDERUD
BLOKK B
PLAN KTG – KJELLER
1:100

OBOS 384



BYGNINGSKONTROLL
30 NOV 1971

13

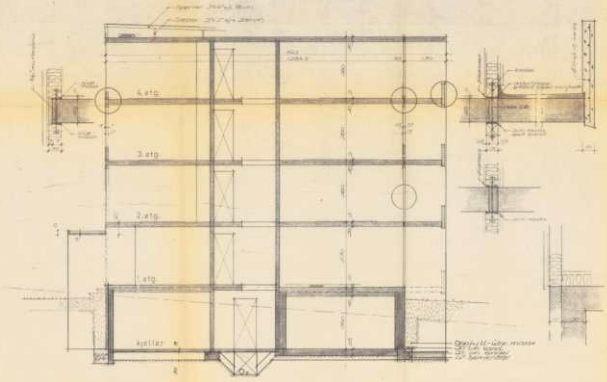
OBOS 384-201

OBOS LINDERUD

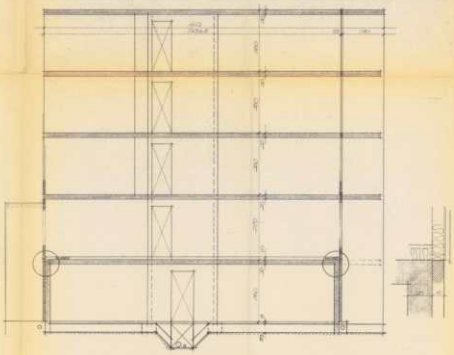
BLOKK B

PLAN 1.ETG – KJELLER

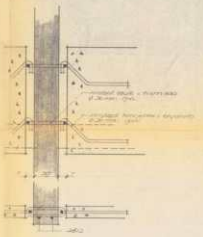
1:100



snitt gjennom inngangen



snitt mellom inngangen



snoheng balkongbrystning

ARM.
NS 427 A - Sp.kl.I Utf.kl.B
betongkval: B200 , (utf.rom B250)
armstål: KS 40
glattstål: ST 00
nyttelast: 150 kg/m²
snølast:
fundamentering: såler
tilfl.rom i hennold til Sivilforsvaret
for plassering av innstøpte ventilas/ons-kanaler se V.V.S-tekn.konsulents tegn.
dekke over 1,2,3,4.etg. støpes med overhøyde = 4 cm
sperrer: T 300

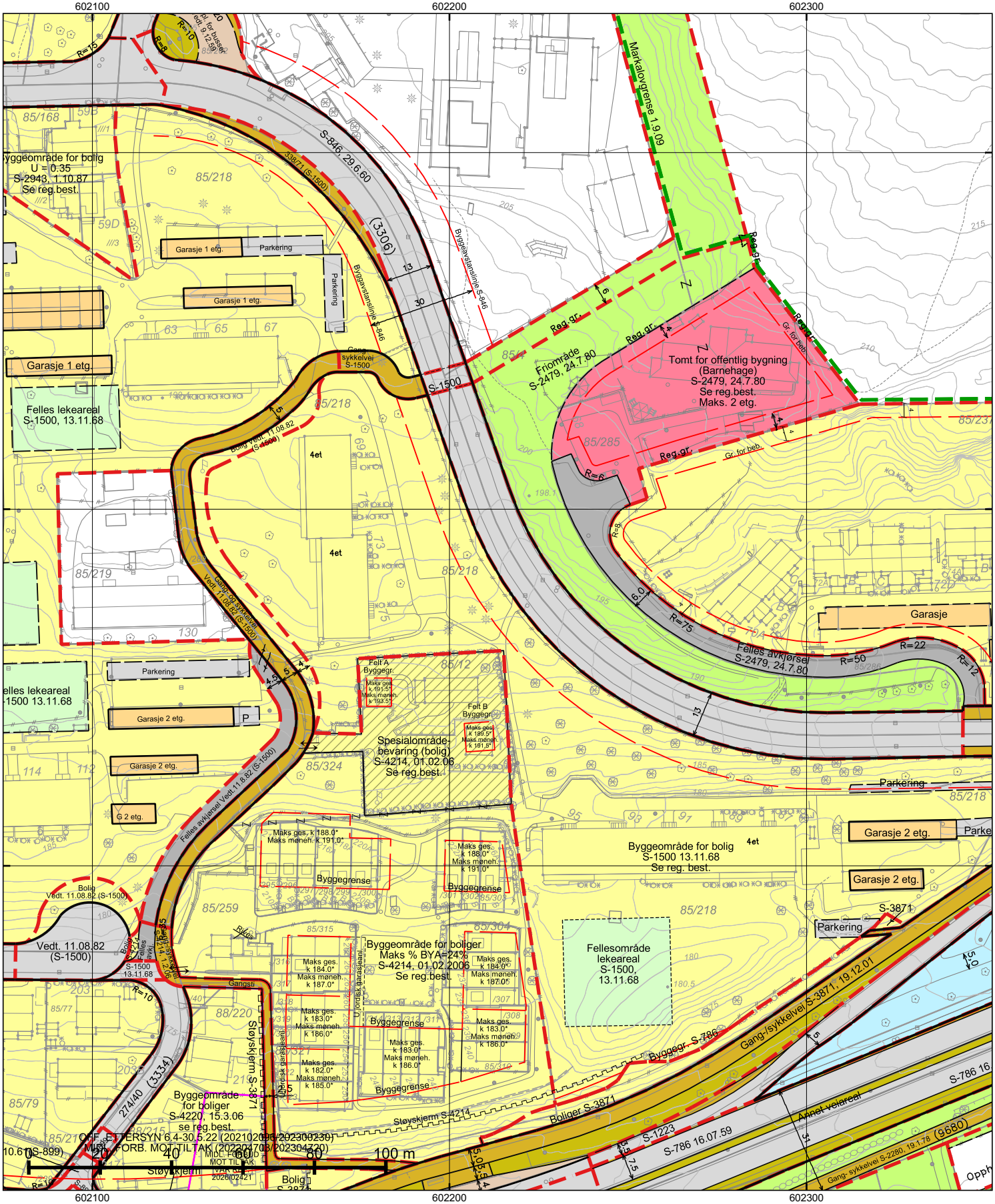
det må ikke huggas eller utspares i betong uten godkjenning av byggeteknisk konsulent
må utsettes i samsvar med arkitekts tegn.

ARKIVEKSEMPLAR

LINDERUD blokk - B

snitt

384-600.B



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

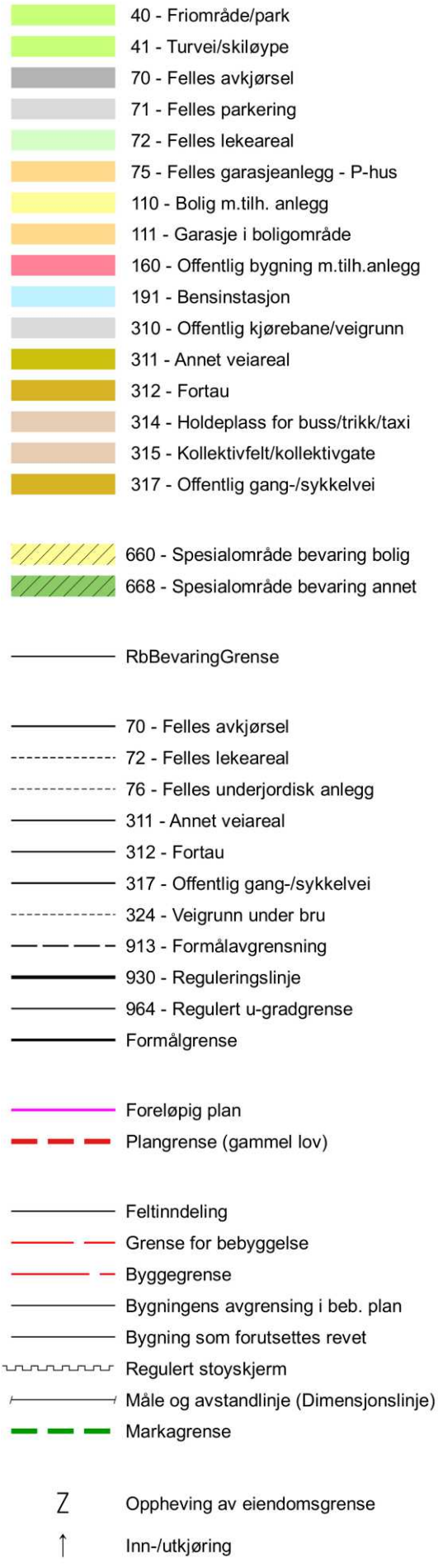
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

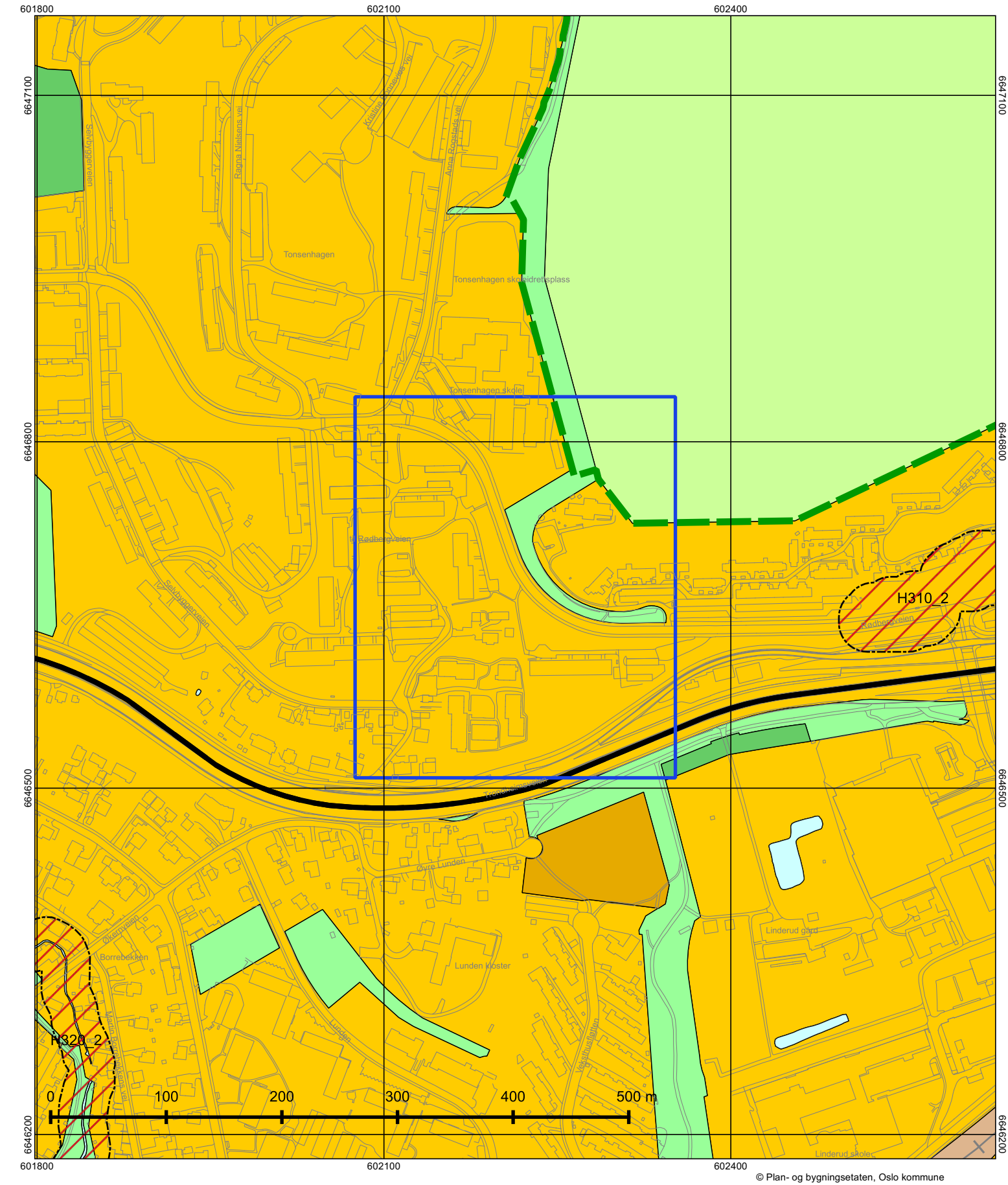
PlottID/Best.nr: 157811/ 86532751
Adresse: Rødbergveien 45
Gnr/Bnr: 85/218
Deres ref.:
Kommentar:

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: 12.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157811/86532751
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-1500

Reguleringsplan med reguleringsbestemmmelser for del av gnr. 85, bnr. 4, Linderud (nord for Trondheimsveien) samt endret reguler- ingsplan for Selvbyggerveien.

Vedtaksdato: 13.11.1968
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196801233
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 33871, V110882

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 85, GNR. 4, LINDERUD, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense.

§ 2. Området syd og vest for Rødbergveien skal bebygges med boligblokker i inntil 4 etasjer høyde med en utnyttelsesgrad som ikke må overstige 0,5.

§ 3. Det skal anordnes garasje- og parkeringsplasser etter normen 1 1/2 bilplass pr. leilighet. Plan for dette i målestokk 1:500 må være godkjent før byggetillatelse gis.

§ 4. Det må innsendes plan i målestokk 1:500 for alle utendørsanlegg så som lekeplasser, tørkeplasser, oppholdsplasser, søppelkasse o.l., samt for planering, terrassering og beplantning. Terrengprofiler med inntegnet eksisterende og planlagt høyder må vises i målestokk 1:200.

§ 5. Gjerder tillates bare oppsatt etter bygningsrådets godkjennelse.

§ 6. Hver boligblokk skal ha fellesantenne for fjernsyn og radio.

§ 7. Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 8. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan når særlige grunner taler for det tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Oslo.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

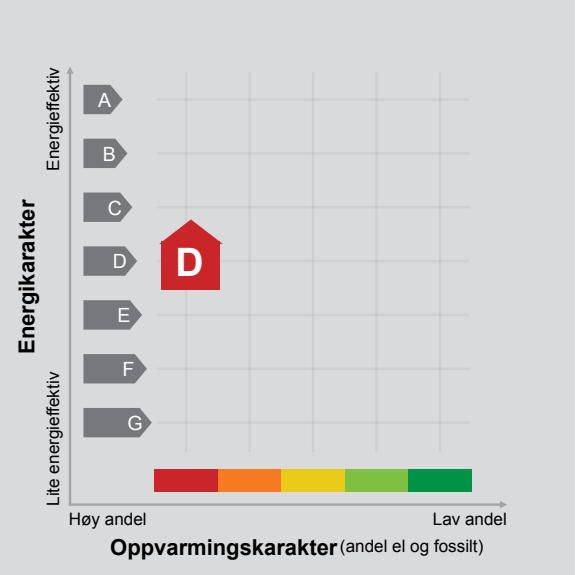
Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

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

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SANDBAKKEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0591
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	85
Bruksnummer	218
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81334854
Merkenummer	Energiattest-2025-214366
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Rødbergveien 73	81334854	H0201	0	0	54
Rødbergveien 69	81334854	H0201	0	0	58
Rødbergveien 71	81334854	H0202	0	0	57
Rødbergveien 75	81334854	H0202	0	0	53

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1971

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	20 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	75 m²
Totalt BRA	75 m²
Oppvarmet luftvolum	180 m³
U-verdi for yttervegger	0,24 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,91 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,14 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	205,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,43 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.3.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	78,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,7 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	145,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 837 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	157,41 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 009 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	157,41 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 837 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11 837 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 837 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

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:
Rødbergveien 73, 0591 Oslo
Gnr. 85, Bnr. 218, andelsnr. 54 i Sandbakken Borettslag, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
155260044

Meglerforetak: PrivatMegleren Horisont

Saksbehandler: Stian Storlien

Telefon / Mobil: 22 70 19 20 / 982 51 034

E-post: stian.storlien@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.
