PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA NORDPOLEN

SANDAKERVEIEN 38 F

Vedlegg

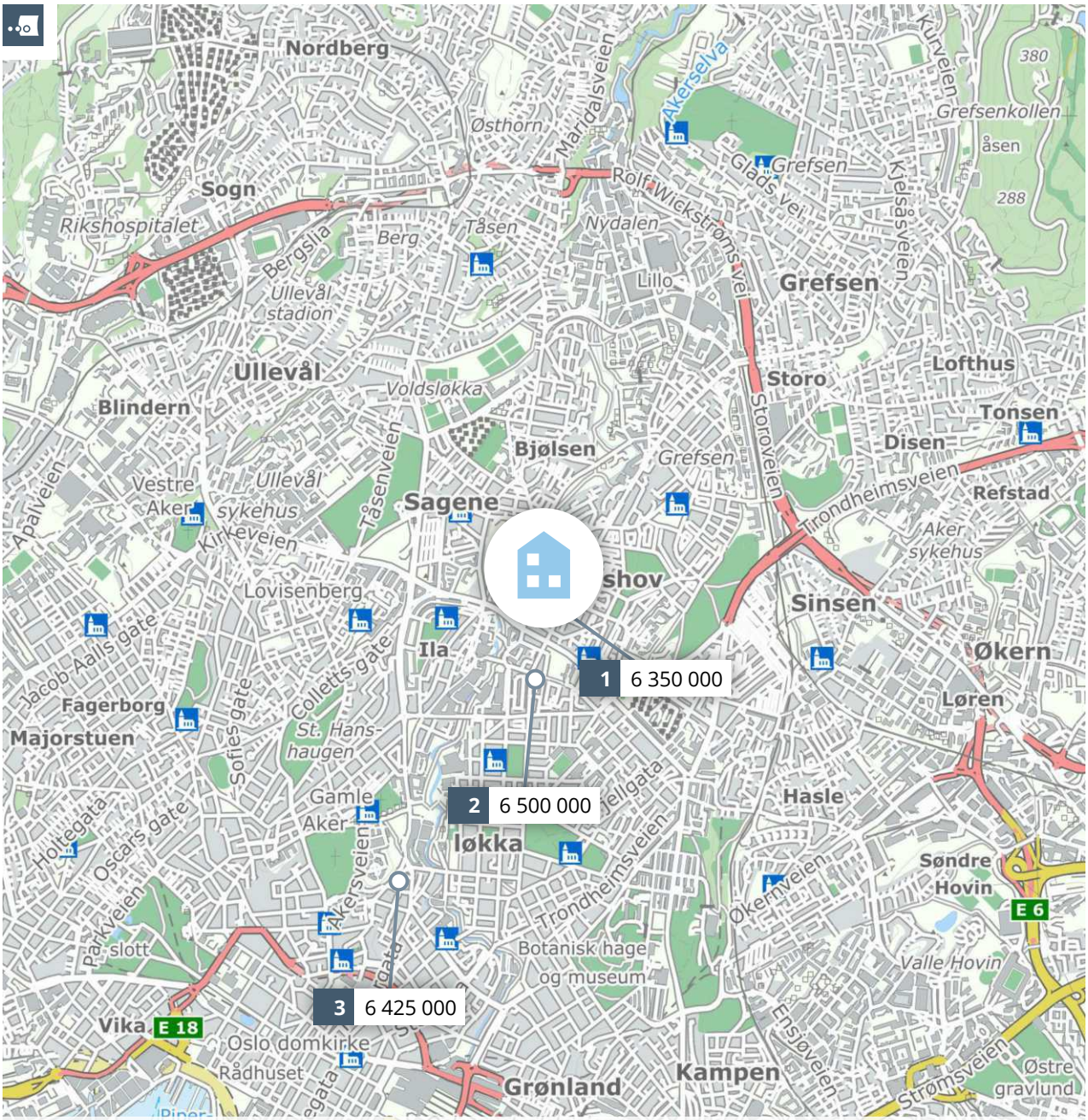
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

SANDAKERVEIEN 38 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 23.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sandakerveien 38 F, 0473 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1995

GNR 225 BNR 259 FNR 0 SNR 20 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 2

Verdivurdert til

6 190 000

12 508	6 202 508	151 281
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	41 m²	3 m²	- m²	12 m²	52 m²	8 m²
Byggeår						1995

Fellesutgifter	2 449
Formue	23 890
Soverom	1
Etasje	1
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Feddersens gate 7 53 m² 2011 4. etg 2 sov				12.05.2026	6 450 000	**6 350 000**	0	6 350 000	**119 811**
2	Toftes gate 2 44 m² 2005 5. etg 1 sov				21.04.2025	5 950 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**147 727**
3	Fredensborgveien 43 41 m² 2009 5. etg 1 sov				27.03.2026	6 300 000	**6 425 000**	0	6 425 000	**156 707**

Unik og svært sjarmerende rekkehus med gulvareal på 49 m², markterrasse på ca. 10m² og sydvendt balkong. Boligen ligger i ettertraktede Kjøpmannsgården på Torshov som består av en nostalgisk trehusbebyggelse fra 1994/1995, med tilhørende gårdstun og garasjekjeller.

Rekkehuset (eierseksjon/rekkehusleilighet) er innholdsrikt og arealeffektivt over to plan, pluss en praktisk hems på 8m² i gulvareal. Boligen ble i perioden 2021 - 2023 oppgradert med malte overflater, nye gulv, nytt kjøkken og baderomsinnredning. Videre har boligen flere smarte løsninger med en gjennomgående planløsning for alle plan. Her har man en fin stue- og kjøkkenløsning med plass til sofaseksjon og spisebord, fra kjøkkensonen har man utgang til sydvendt balkong, innbydende soverom med romslig garderobeløsning og et delikat baderom med badekar. Det finnes flere smarte løsninger for oppbevaring i boligen, blant annet på soverom og på hems. Rekkehuset fremstår som godt vedlikeholdt med gjennomgående god standard. Utvendig ble boligen malt i 2016, hvor det samtidig ble skiftet slitt og ødelagt bordkledning. Uteplassen fikk ny platting og skjermvegg i 2012, mens balkongen fikk nytt tregulv og nytt rekkverk oppført i 2018. Boligen disponerer kjellerbod på ca. 3 m² i avlukket bodanlegg, tilhørende garasjekjeller, hvor det tidvis er mulighet for å leie garasjeplass. Det er også stor sykkelbod i garasjeanlegget.

Beliggenheten er meget ettertraktet hvor du bor svært sentralt på Torshov, men samtidig tilbaketrukket mot grønne omgivelser. Her har man umiddelbar tilgang til et eldorado av service- og kollektivtilbud, samtidig som nabolaget kan by på flere av Oslos flotteste rekreasjonsområder. Det er kort vei til alle ønskelige fasiliteter som offentlig kommunikasjon, skole, barnehager, butikker, flere matbutikker (også kvelds- og søndagsåpne), restauranter og trivelige kafeer. Et steinkast unna leiligheten finner du idylliske Akerselva med sine flotte turstier helt ned til sentrum eller opp til marka. Det er også kort gangavstand til flere av Oslos flotteste parker som Mølleparken, Birkelunden, Torshovparken og Torshovdalen.

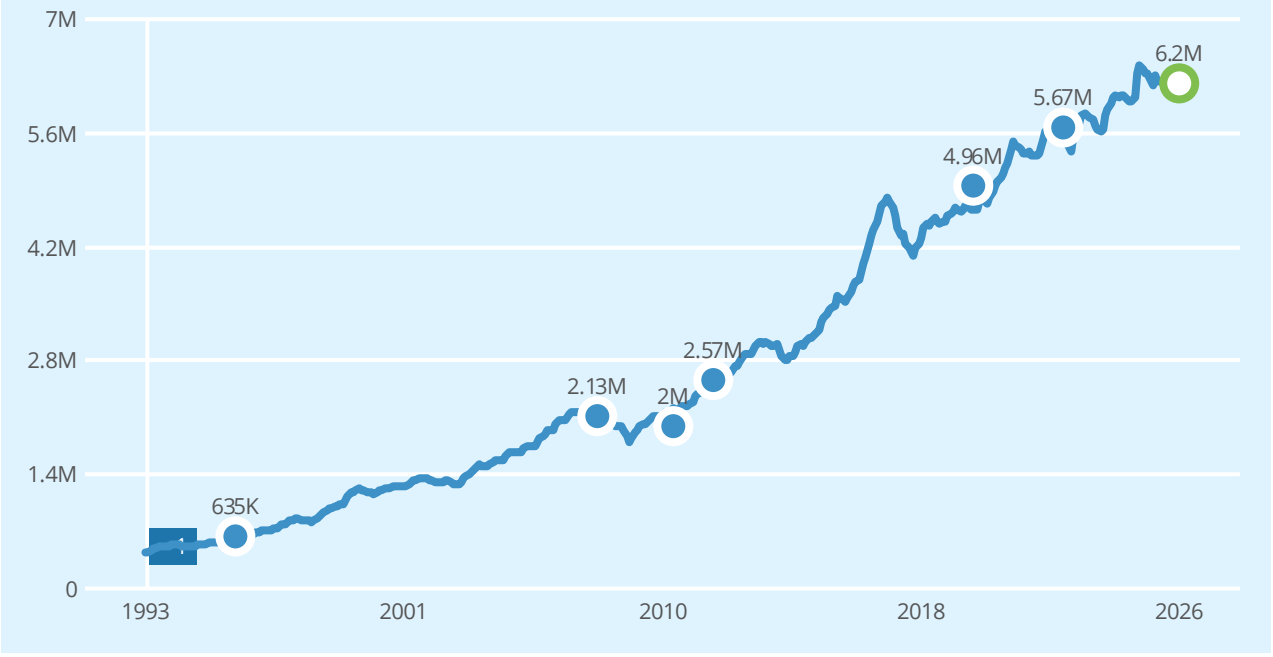
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

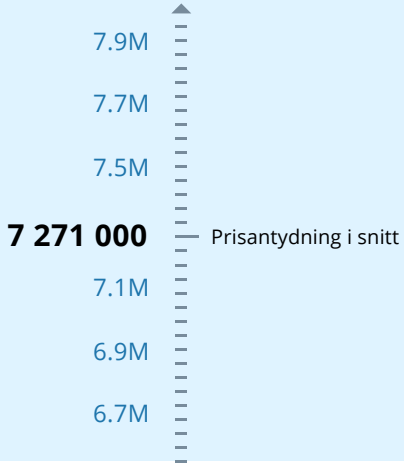
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.09.2022	13.09.2022	02.12.2022	5 350 000	5 660 000	7 031	5 667 031	
27.10.2019	05.11.2019	17.12.2019	4 300 000	4 950 000	5 190	4 955 190	
15.08.2011	24.08.2011	14.09.2011	2 190 000	2 570 000	0	2 570 000	
05.05.2010		05.05.2010	-	2 000 000	-	2 000 000	
06.12.2007		06.12.2007	-	2 125 000	-	2 125 000	
16.10.2000		16.10.2000	-	950 000	-	950 000	2
12.06.1996		12.06.1996	-	635 000	-	635 000	

+1 omsetninger

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

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 2 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

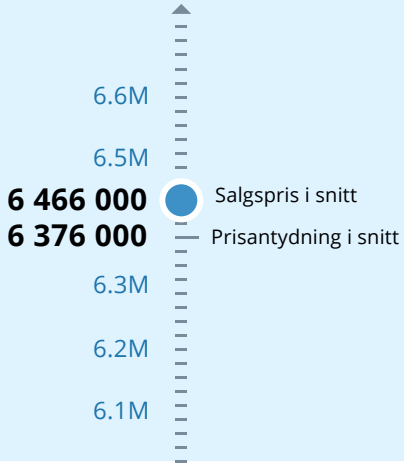


Annonsene har i snitt ligget ute i

91
dager

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

39
leiligheter solgt

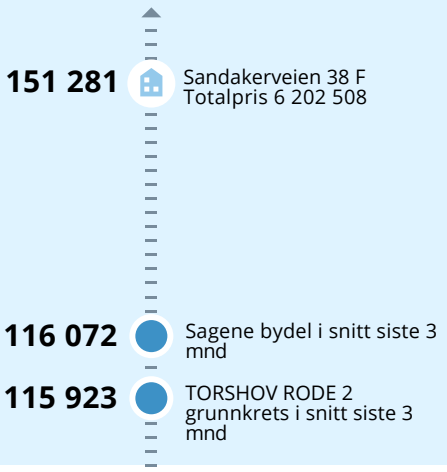


Solgt i snitt i løpet av

17
dager

for 1.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Sandakerveien 38 F, 0473 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 259, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 18.05.2026 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26107 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** HQ1157

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

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

Rekkehusleilighet over 2 etasjer og hems, sydvendt terrasseplatting og balkong, beliggende i Kjøpmanssgården på Torshov, bydel Sagene i Oslo.

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon, i form av elektrisk avtrekksvifte på bad, samt kjøkkenventilator med avtrekk ut på yttervegg.
Elektrisk oppvarming.

Åpen kjøkkenløsning i forbindelse med stue.
Kvik innredning, opplyst å være montert i 2022/2023
Innredning med glatte fronter.
Laminar benkeplate med planlimt kum i svartfarget kompositt/plast.
Ledlys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Flislagt baderom med hovedkonstruksjoner fra byggeårene.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.
Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.
Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.
Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.
Total modernisering bør påregnes.

Terrasseplatting med gode solforhold ved inngangsparti.
Utgang fra kjøkken til solrik balkong som vender ut mot opparbeidet gårdsrom.

Boligen disponerer 1 kjellerbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

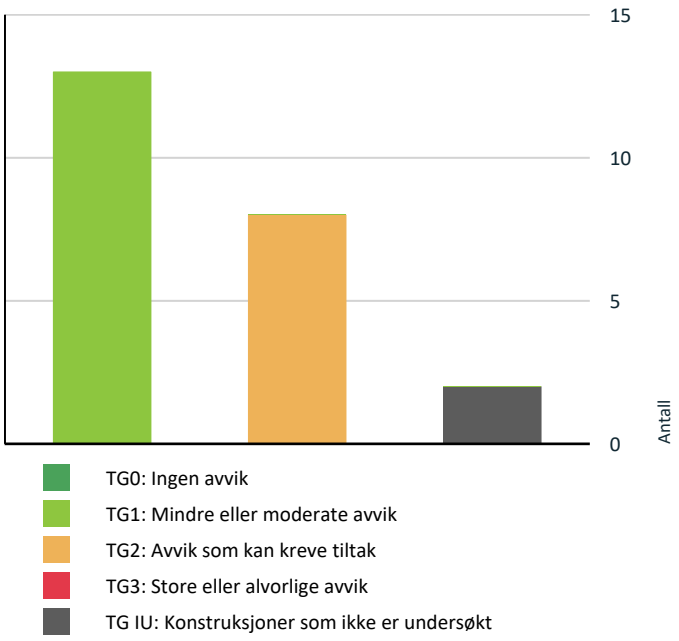
Rekkehusbolig over 2 etasjer og hems:

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehusbolig over 2 etasjer og hems:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Inngangsdør	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

REKKEHUSBOLIG OVER 2 ETASJER OG HEMS:



Byggeår
1995

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Rekkehusbygning over 2 etasjer og hems samt underetasje (annen boligseksjon).

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.
Snøfangere er montert.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er inspisert fra bakkenivå. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt ferdsel på taket eller inspeksjon fra stige. Arbeid i høyder over 2,0 meter omfattes av kravene i forskrift om utførelse av arbeid (§ 2-22 og § 6-5), som stiller krav til sikring ved arbeid i høyden.
Nødvendige sikringstiltak for sikker adkomst til taket er ikke etablert.

Som følge av dette er inspeksjonen begrenset til forhold som er synlige fra bakkenivå. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra bakkenivå. Det er ikke observert synlige skader på befaringstidspunktet. Forhold som kun lar seg avdekke ved fysisk adkomst til taket, herunder ferdsel på takflaten, løft av takstein eller nærmere inspeksjon av detaljer, er ikke vurdert.

TG IU Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er en del av bygningens felles konstruksjoner og omfattes av sameiets vedlikeholds- og utbedringsansvar.
På denne bakgrunn er veggkonstruksjonen ikke tilstandsgradert i denne rapporten.

Ytterveggenes konstruksjonsoppbygning og eventuell isolasjon er ikke undersøkt eller verifisert.
Oppbygning av ytterveggene, herunder type konstruksjon, isolasjonsgrad og eventuelle luft- og fuktsperrer, kan ikke fastslås uten destruktive inngrep.

Tilstandsgrad settes til TG IU (ikke undersøkt) for ytterveggenes konstruksjon og isolasjon.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, fra byggeårene.

Takvindu på hems med luftespalte. Eier opplyser at takvinduet ble byttet i 2024.

Vindu på soverom (1.etg.) og i stue (2. etg.) har ikke barnesikring.

Tilstandsrapport

Det er montert plisségardin i vindu i entré/gang.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.
Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.
Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.
På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2023.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

TG 2 Inngangsdør

Beskrivelse

Ytterdør fra byggeårene (type Swedoor) med glassfelt og sikkerhetslås.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert normal bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder og forventede levetid.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av dørens stand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

Døren er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Til tross for dette vurderes døren å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Befaringen er visuell og ikke-inngripende. Skjulte forhold som ikke var tilgjengelige for kontroll, herunder begynnende fukt-, råte- eller materialnedbrytning, kan derfor ikke utelukkes. Slike forhold kan være avhengige av klima, bruk og eksponering, og lar seg ikke alltid avdekke uten inngrep.

Tilstandsgrad 2 er gitt som et varsel om økt risiko for behov for tiltak eller utskifting på sikt, sett i sammenheng med alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens
Som følge av dørens alder og forventede restlevetid må det påregnes økt risiko for redusert tetthet, funksjonssvikt i beslag/låsekasse samt økt varmetap over tid. Eventuelle skjulte forhold kan medføre behov for tiltak tidligere enn forventet.

Tiltak
Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold. Utskifting eller oppgradering av entrédøren bør påregnes på sikt. Ved utskifting anbefales valg av dør med tilfredsstillende tetthet, isolasjonsevne og sikkerhetsnivå i henhold til gjeldende krav.
Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasseplatting i beiset, impregnert trevirke ved inngangsparti.
Ny terrasse oppført i 2012 (i henhold til tidligere prospekt).
Samtidig ble det oppført blomsterkasser samt espalie/skjermvegg.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Balkong - 2. etasje

Beskrivelse

Utgang fra kjøkken til balkong, oppført i trekonstruksjoner.
Gulv i impregnert trevirke.
Nytt tregulv, gjerde og nytt rekkverk ble oppført i 2018 (i henhold til tidligere prospekt).

Rekkverk i malt trevirke. Rekkverkshøyde målt til ca. 91 cm.
Basert på målt høyde og forutsatt aktuell høydeforskjell mot terreng, vurderes rekkverkshøyden å være lavere enn kravene som gjelder etter gjeldende og tidligere byggtekniske forskrifter.
I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

_____

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Bygning over 2 etasjer samt hems, oppført i betong- og trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Etasjeskillere i trekonstruksjoner.
Yttervegger i trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående kledning.
Bygningen ble utvendig malt i 2016.
Det ble samtidig skiftet slitt og ødelagte bordkledning.
Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.
Snøfangere er montert.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser slik det er vanlig for bygningstypen.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1. etasje:

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Flislagt gulv i entré, opplyst å være lagt i 2022.
Laminat på soverom.

Gulvvarme (kabler) på bad samt i entré/gang.
Gulvvarme (folie) på soverom.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte flater.

Himlinger:
Malte flater.

Takhøyden ble i gang målt til ca. 2,39 m.

——

2. etasje:

Gulv:
Parkett som ble lagt av forrige eier i 2022.

Tilstandsrapport

Vegger:
Malte flater.

Himlinger:
Malte flater.

Skråtak i deler av etasjen. i Møne (høyeste punkt, målt til ca. 3,32 m.
Ellers noe lavere takhøyden under hems, målt til ca. 2,05 m.

Hems:

Gulv:
Laminat.

Vegger:
Malte flater.
Glassfelter i vegg ned mot underliggende stue.

Himlinger:
Malte flater (skråtak).

Takhøyden ble i møne (høyeste punkt) målt til ca. 2,03 m

Eier opplyser at himling og vegger på soverom ble helsparklet i mars 2023.
Det ble samtidig lagt laminar på gulv på soverom og på hems.
Arbeidet ble utført av Tømrer Kameratene Bygg AS.

Alle himlinger og vegger i hele boligen (utenom tak på bad) ble malt i desember 2022 til februar 2023.
Arbeidet ble utført av eier.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner, fra byggeårene.
Det ble ved befaring visuelt observert skjevheter i etasjeskillere.
Skjevheter på ca. 23 mm gjennom hele rommet (stue/kjøkken).

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) inngår i utgangspunktet ikke som egen bygningsdel for detaljert kontroll etter gjeldende forskrift, og det er derfor ikke utført nærmere analyser av målte avvik.

Skjevheter er ikke uvanlig i bygninger av denne typen.
Dersom forholdet er av betydning for kjøper, anbefales ytterligere undersøkelser og eventuelt statiske vurderinger utført av byggteknisk konsulent.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Tilstandsrapport

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Konsekvens:
Skjevheter i etasjeskillet kan påvirke møblering og bruk av rommet, og gi noe redusert opplevd kvalitet. Forholdet vurderes å ligge over normale toleranser, men uten klare tegn til akutt svikt.

Tiltak:
Tiltak vurderes ut fra bruk og behov. Mindre justeringer kan utføres ved oppretting av gulv eller tilpasning ved overflatearbeider. Ved større behov kan nærmere undersøkelser og eventuell oppretting av konstruksjonen vurderes.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

1. etasje til 2. etasje:
Tretrapp med tette opprtinn.
Eier slipte trappetrinn, februar 2023.
Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverk i 2. etasje i trevirke med glassfelter mot trappeløp.
Rekkverkshøyde målt til ca. 90 cm.

———

2. etasje til hems:
Hvitmalt vindeltrapp i trekonstruksjoner.
Eier malte trappen i mars 2023.
Noe skjevheter i trapp.
Trappen bredde ble målt til ca. 55 cm.
Rekkverkshøyde på hems mot trappeløp, målt til ca. 88 cm.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte, profilerte innerdører i trevirke.

———

Baderomsdøren glir noe opp.

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt baderom med hovedkonstruksjoner fra byggeårene.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

———

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.
Total modernisering bør påregnes.

———

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning
Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Malt himling.

Noen skruehull i veggfliser.

———

Tilstandsrapport

Normal bruksslitasje vurdert opp mot alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

———

Det er registrert at dør plassert er i definert våtsone. Våtsone er her lagt til grunn å omfatte inntil 1,0 meter ut på hver side av dusjsone/servant og tilsvarende soner.
Det ble ikke observert tegn til fuktskader eller andre synlige avvik ved befaringstidspunktet.
Det er viktig å begrense direkte vannpåkjenning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membran/tettesjikt medfører redusert forutsigbarhet for konstruksjonenes fuktsikkerhet. Det kan foreligge skjulte forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring, og risiko for fuktpåvirkning kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:
Konstruksjonene må følges opp med jevnlig visuell kontroll, og nærmere undersøkelser vurderes ved tegn til fukt, misfarging, lukt eller funksjonssvikt.
Total modernisering bør påregnes.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 19 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner samt nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Tilstandsrapport

Fallforhold:

Konsekvens:
Når fliser og gulv har passert forventet levetid, øker risikoen for slitasje, svekket overflate og redusert funksjon over tid. Dette kan gi større usikkerhet knyttet til videre holdbarhet, selv om baderomskabinets konstruksjon normalt er lukket og mindre utsatt enn tradisjonelle våtrom.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig visuell kontroll av fliser og gulv for å avdekke tegn til slitasje eller skader. Ved fremtidig oppgradering eller utskifting av baderommet bør gulv og fliser vurderes for fornying som del av et samlet tiltak.

———

Sprekker i fliser:

Konsekvens:
Sprekker i fliser på badegulvet kan gi økt risiko for at fukt trenger ned i underliggende konstruksjoner over tid. Forholdet kan også være et tegn på bevegelser eller slitasje i gulvkonstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll av gulvet og utbedring av skadede fliser og fuger ved behov. Videre utvikling bør følges opp for å begrense risiko for fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Originalt plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

———

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Når sluk og membran har passert forventet levetid, øker risikoen for redusert funksjon og utettheter. Dette kan medføre økt sannsynlighet for fuktinntrengning i konstruksjonen, selv om det ikke nødvendigvis er synlige tegn til skade i dag. Tilstanden vurderes som aldersrelatert usikkerhet knyttet til videre bruk.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt eller lekkasjer og å begrense unødig belastning på våtrommet. På sikt bør oppgradering eller rehabilitering av badet påregnes, der sluk og membran fornyes i tråd med dagens krav. Eventuell videre bruk bør baseres på jevnlig kontroll.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant (nytt i 2022).
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant (nytt i 2022).

Opplegg for vaskemaskin (smal modell)

Gulvmontert klosett.
.
Badekar med dusjutstyr og termostatstyrt blandebatteri.
I henhold til tidligere prospekt ble badekar med dusjutstyr montert i 2013.
Blandebatteri på dusj ble byttet i januar 2023 av eiers far.

———

Tidligere eier fikk byttet baderomsinnredning (servantskap, armatur, speilskap og lys) ved hjelp av en venn som er rørlegger.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet, i form av elektrisk vifte, montert på avtrekksventil i vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

———

Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning med elektrisk styrt vifte.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (entré/gang).
Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning i forbindelse med stue.
Kvik innredning, opplyst å være montert i 2022/2023
Eier montert selv kjøkkenet.
Rørleggerarbeid ble utført av Skedsmo Rørleggerbedrift AS.

Innredning med glatte fronter.
Laminar benkeplate med planlimt kum i svartfarget kompositt/plast.
Ledlys under overskap.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

———

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilatorhette i stål og glass, med kullfilter, over stekesone.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Rommet har kun naturlig avtrekk og ellers ingen forsert avtrekksløsning.
"manglende forsert mekanisk avtrekk" betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende.
Fuktig luft og kondens vil da forbli i rommet om det ikke luftes med vindu/dør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Avviket kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for lukt, fukt- og fettbelastning i rommet over tid.
Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner, samt behov for tidligere vedlikehold eller utbedring.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov.
Eventuelle tiltak bør vurderes ut fra bruk, belastning og gjeldende anbefalinger, og utføres av fagkyndig der dette anses nødvendig.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er benyttet plastrør på kjøkken.
Ellers originale vannførende rør i kobber.

Tilstandsrapport

Eier innehar faktura på rørleggerarbeider som ble utført i 2022 ved monterting av nytt kjøkken.
Fakturaen er datert 23.12.2022.

Stoppekran er opplyst å være plassert under baderomsinnredning.
Det er opplyst at denne gjelder for hele leiligheten (kjøkken og bad).

———

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.

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

Hovedstoppekran er plassert utenfor boligen.

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

Alder på opprinnelige rørføringer:

Konsekvens:
Rørene har passert en vesentlig del av forventet levetid, noe som gir økt sannsynlighet for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon over tid. Det må påregnes høyere vedlikeholdsbehov og usikker restlevetid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av anlegget og å planlegge utskifting på sikt. Ved tegn til svekkelser eller lekkasjer bør deler av anlegget skiftes ut fortløpende.

———

Ingen intern stoppekran lokalisert:

Konsekvens:
Manglende tilgang til eller ukjent plassering av stoppekran kan medføre forsinket avstenging av vann ved lekkasje eller annen feil på røropplegget. Dette kan øke risikoen for vannskader.

Tiltak:
Det anbefales å få lokalisert og kontrollert stoppekranen, samt sørge for at denne er tilgjengelig og funksjonsdyktig. Eventuell manglende eller defekt stoppekran bør utbedres.



TG 1 **Avløpsrør**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast, ført til felles rørføringer.

Stakeluke er lokalisert i vegg på bad. Adkomst via luke plassert under servantinnredning.

———

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon, i form av elektrisk avtrekksvifte på bad, samt kjøkkenventilator med avtrekk ut på yttervegg.

Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilator forutsettes rengjort og/eller skiftet regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

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 lokalisert i entré/gang.

Automatsikringer , trolig fra byggeår.
Jordfeilbryter og jordfeilvarsler.

Strømmålere i felles tavle i kjeller.

———

Det er opplyst at det ble utført elektriske arbeider i mars 2023, utført av Spoton.

Tilstandsrapport

Eier innehar kvittering på utførte arbeider, datert 25.03.2023.
Opplysningene er ikke verifisert utover mottatt dokumentasjon, og det er ikke foretatt kontroll av arbeidets omfang, kvalitet eller samsvar med gjeldende forskriftskrav utover det som fremgår av erklæringen.

———

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst av eier ved befaring.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.

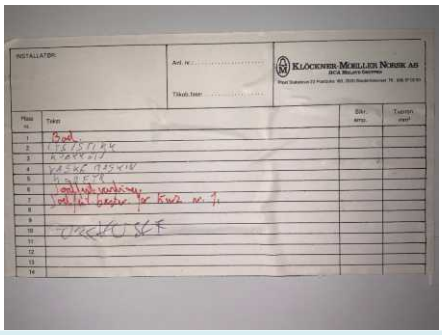
Tilstandsrapport

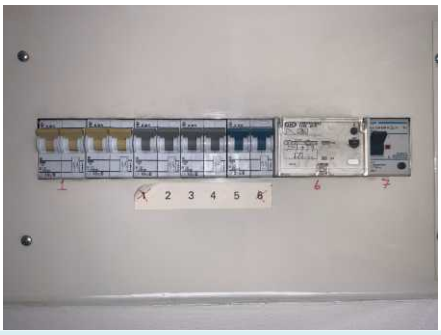
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.
Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.





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

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

———

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyde på balkong:

Rekkverkshøyde er målt til ca. 91 cm ved befaringstidspunktet. Basert på målt høyde og forutsatt aktuell høydeforskjell mot terreng, vurderes rekkverkshøyden å være lavere enn kravene som gjelder etter gjeldende og tidligere byggtekniske forskrifter.
I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

_____

Rekkverkshøyde mot trappeløp på hems:

Rekkverkshøyde er målt til ca. 88 cm ved befaringstidspunktet. Rekkverkshøyden å være lavere enn kravene som gjelder etter gjeldende og tidligere byggtekniske forskrifter.
Kravet til denne typen rekkverk er minimum 90 cm.

_____

Manglende håndløper i trappeløp:

Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløp mellom 1. etasje og 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyde på balkong:

Konsekvens
For lav rekkverkshøyde innebærer økt risiko for fall og personskade. Avviket kan medføre at rekkverket ikke oppfyller sikkerhetskrav etter gjeldende byggteknisk forskrift.
Forholdet kan være særlig risikofylt ved ferdsel, opphold og bruk av balkong/terrasse, spesielt for barn.
Avviket kan også ha betydning ved fremtidig bruk, ombygging eller ved myndighetsmessige krav.

Tiltak:
Rekkverket bør utbedres slik at høyden tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
Dette kan for eksempel gjøres ved påbygging, utskifting eller etablering av nytt rekkverk med tilstrekkelig høyde.
Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson, og løsning bør prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldende regelverk.
Nærmere omfang og kostnader må avklares gjennom detaljert vurdering.

_____

Rekkverkshøyde mot trappeløp på hems:

Konsekvens:
Rekkverkshøyden er lavere enn dagens anbefalte krav, noe som gir redusert fallsikring ved bruk av hems og trapp. Forholdet kan være mindre egnet med tanke på sikkerhet, spesielt for barn.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre eller forhøye rekkverket slik at høyden tilfredsstiller dagens krav og gir bedre sikkerhet ved bruk.

_____

Manglende håndløper i trappeløp:

Konsekvens:
Manglende håndløper i trappeløpet gir redusert støtte og sikkerhet ved bruk av trappen. Forholdet kan øke risikoen for fall, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Tiltak:
Det anbefales å montere håndløper på vegg i trappeløpet for å bedre sikkerheten og brukervennligheten.

_____

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

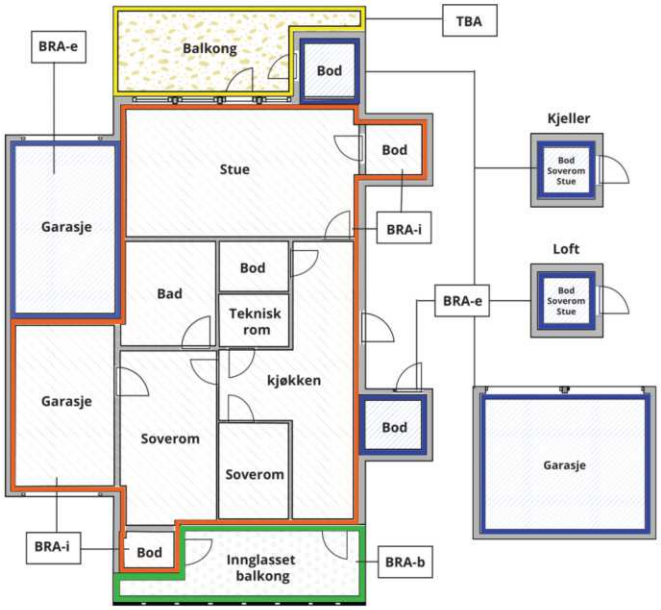
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehusbolig over 2 etasjer og hems:

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje	21			21	10		21
2. Etasje	20			20	2		20
Hems						8	8
Kjeller		3		3			3
SUM	**41**	**3**			**12**	**8**	**52**
SUM BRA	**44**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré/gang, bad, soverom		
2. Etasje	Stue/kjøkken		
Hems	Hems		
Kjeller		Bod	

Kommentar

1. Etasje:
Entré/gang, bad og soverom.

Terrasseplatting på ca. 10 m² ved inngangsparti.

———

2. Etasje:
Stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra kjøkken til balkong på ca. 2,4 m².

———

Hems:
Gulvarealet ble målt til ca. 8 m².

Grunnet skråtak og gjeldende måleregler (NS3940) er arealet ikke måleverdig.

———

Kjeller:
Bod på ca. 3,4 m².

———

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2023:
- Utskifting av stikkontakter og brytere - kjøkken, TV stue, gang og bad. Arbeidene ble utført i mars 2023, av Spoton. Eier innehar kvittering på utførte arbeider, datert 25.03.2023.
- Nytt kjøkken januar 2023. Montert av eier. Rørleggerarbeid utført av Skedsmo Rørleggerbedrift AS.
- Helsparklet soverom (tak og vegger), samt lagt laminat på soverom og hems. Arbeid utført av Tømrer Kameratene Bygg AS.

2022:
- Ny baderomsinnredning montert i 2022.
- Lagt nye flier i entré/gang.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Ida Marie Moberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	259	0	20	1473.9 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Sandakerveien 38 F

Hjemmelshaver
Ida Marie Moberg

Kommentar
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Kjøpmannsgården	42 / 2053	Oslo & Omegn Boligforvaltning A/L - 22 12 23 40	993201464

Felles formue
Kr. 23 890 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 12 508 01.05.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet over 2 etasjer og hems, sydvendt terrasseplatting og balkong, beliggende i Kjøpmanssgården på Torshov, bydel Sagene i Oslo.
Kort vei til et mangfold av forretninger, serveringssteder og øvrige servicetilbud.
Kjøpesenter på Sandaker og Storo Senteret et par trikkestopp unna. God offentlig kommunikasjon.
Gangavstand til Grünerløkka med alle sine spennende forretninger, spisesteder og yrende uteliv.
Barnehager og skoler i nærområdet.
Store grønne friarealer i Torshovdalen og Torshovparken, samt turmuligheter langs Akerselva.

Om tomten

Felles eiet tomt på 1 473 m².
Inngang via gårdsrom som er pent opparbeidet med variert beplantning og asfalterte arealer.

Felle garasjeanlegg under Kjøpmannsgården med mulighet for leie av parkeringsplass.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. idag på kr. 2 449,- pr. måned (kr. 29 388,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, forretningsfører, betjening av andel fellesgjeld, drift og vedlikehold m.m.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet i sameiet.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av klassiske bygårder og boligblokker samt noen rekkehus.
Bygning oppført i 1995 i betong- og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Sameiet består av 20 boligseksjoner og forretningsseksjon.

I 2024 ble det gjort utbedringer av tak (beholdt gammel takstein), montert snøfangere, skiftet nedløpsrør, takrenner m.m.
Det føres ellers løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt årsberetning.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	SP447159	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

Forutsetninger

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad
NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen	Oppdragsnr.	169260047
Addresse	Sandakerveien 38 F		
Postnr.	0473	Sted	OSLO
Selgers navn	Ida Marie Moberg		

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?

September 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

8723665

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen få sprekker i noen fliser. Ellers ingen feil.

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utført arbeid på kjøkken av faglært i forbindelse med oppgradering til nytt kjøkken i desember 2022.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura for utført arbeid

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

Beskrivelse:

Det er gjort oppgraderinger av tak, takrenner, beslag og byttet takvindu i 2024.

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er blitt utført arbeid på tak/taktekking, skiftet takrenner og beslag i 2024. Arbeidet ble utført av Adamstuen Blikkenslageri.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bilde av tilbud fra Adamstuen Blikkenslageri.

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet takvindu og utbedring av tak, utført av Adamstuen Blikkenslageri.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tilbud fra Adamstuen Blikkenslageri

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet stikkontakter og brytere våren 2023.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering for utført arbeid. Utført av Spoton, Elektroimportøren.

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

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Man har selvstendig vedlikeholdsansvar for gulv på terrasse og balkong. Ellers er det felles ansvar i Sameiet med vedlikehold av fasade

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det skal gjøres et lite dreneringsarbeid for å lette trykk på den nåværende dreneringen ved garasjeinngangen. Arbeidet vil antakelig utføres høst 2026. Sameiet har hvert år budsjettert inn for vedlikeholdsarb og forhåpentlig vil dette dekke arbeidet.

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 19.05.2026

Signert av *Ida Marie Moberg*

Initialer selger:
I M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Sameiet Kjøpmannsgården		**Vår ref.:**	826/20	**Fødselsdato eier:**	29.02.1984
Sandakerveien 38 F		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0473 OSLO		**Eiere:**	Ida Marie Moberg		
Organisasjonsnr:	993 201 464	**Seksjonsnr:**	20		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 449**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	196
	Felleskostnader	2 253

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	12 508	Gjeld siste årsoppg.:	12 999
Klient ajourf. lån:	485 372,15	Klient gj. s. årsoppg.:	504 441

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366744103, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 06.05.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 81

Saldo per 06.05.2026: 485 372

Andel av saldo: 12 508

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.01.2033)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Anne Gjertrud Bryn
Adresse:	Sandakerveien 36 C
Postnr/-sted:	0473 OSLO
E-post:	N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 06.05.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	12 999	Andre inntekter:	926
Annen formue:	23 890	Utgifter:	985		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	20	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	225/259 - seksjon:20		
Bygningstype:	Uspesifisert		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1473.9

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP447159.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

TV OG BREDBÅND

Sameiet har kollektiv avtale med Telia Norge AS om kabel-tv og bredbånd. Avtalen kan ikke sies opp individuelt.

Sameiet Kjøpmannsgården	**Vår ref.:**	826/20	**Fødselsdato eier:**	29.02.1984
Sandakerveien 38 F	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0473 OSLO	**Eiere:**	Ida Marie Moberg		

Organisasjonsnr: 993 201 464

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

PARKERING
Seksjon 21 i sameiet er en garasjeseksjon bestående av 16 parkeringsplasser. Garasjeplass overdras ikke automatisk ved overdragelse av boligseksjon. Dersom selger av boligseksjon som også eier ideell andel av seksjon 21 skal selge sin andel av garasjeseksjonen i tillegg, må megler sikre at både boligseksjonen og den ideelle andelen av seksjon 21 (garasjeseksjonen) overdras til ny eier i kartverket. Dette må gjøres hver for seg.

FORKJØPSRETT TIL GARASJEPLASS
Seksjoner i sameiet (begrenset til 0301 Oslo, Gnr: 225, Bnr: 259, Snr: 1-20) har forkjøpsrett til ideell andel i 0301 Oslo, Gnr: 225, Bnr: 259, Snr: 21. Én seksjon har ikke forkjøpsrett til mer enn 2/16 av andelene i seksjon 21 (dvs. til mer enn to garasjeplasser). Forkjøpsretten gjelder ikke hvor garasjeplassen selges sammen med en bolig eller hvis garasjeplassen overføres ved arv eller skifte etter skilsmisse

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

VAKTMESTER
Sameiet Kjøpmannsgården har egen vaktmester. Vaktmesterens navn er Karl Rune Rudolfsen (Rudolfsens Vaktmesterservice). Rudolfsens Vaktmesterservice ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking, daglig drift, og løpende mindre vedilkehold.

NØKLER OG SKILT
Nøkler til inngangsdør, garasje, søppelrom og boder bestilles via styret fra Vrio Lås og Nøkkel AS.

Annen informasjon:

Sameiet Kjøpmannsgården

årsmøte 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 24.03.2026, kl 18:00

Sted: Sagene Samfunnshus i lokalene River'n

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til kjopmannsgarden@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Kjøpmannsgården tirsdag 24.03.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



Årsmøte i Sameiet Kjøpmannsgården

Tirsdag 24.03.2026, kl 18:00
Sagene Samfunnshus i lokalene River'n

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Kjøpmannsgården

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak: årets resultat overføres til neste år.

3.3 Orientering om budsjett for 2026

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det har ikke vært noen større og krevende prosjekter i år, så vi foreslår å holde honoraret på samme nivå som i fjor da det ble hevet.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr. 110 000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om garasjesameiet

Vi har i året som gikk sett på måter å organisere garasjesameiet på for å sikre at de som har garasjeplass betaler felleskostnader og eventuelle nødvendige kostander til utbedring.

Etter konsultering med OBF og advokater har vi funnet ut at det er vanskelig å komme til en godt løsning.

Om garasjesameiet blir organisert som eget sameie vil forretningsførsel av dette koste like mye eller mer enn det man kan håpe å få i inntekter fra dette sameiet.

Styret har derfor landet på at det beste er å fortsette som før ved å få inn årlige betalinger fra eksterne som har garasjeplass og forsøke å øke disse summene. Dersom det kommer større utbedringskostnader knyttet til garasjen må vi forsøke å kreve dette dekket med en forholdsmessig andel av de som har garasjeplass.

Vi ser at dette virker urettferdig men det blir dessverre konsekvensen når garasjeplasser selges ut. Sameiet er organisert basert på en forutsetning om at plass følger boenhet.

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering.

4.2 Arbeid med avløp/drenering

Vi har sett på problemet med overvann i garasjen og fått utført undersøkelse av ingeniør. Konklusjonen er at det skyldes store vannmengder fra tak og tun og at det kan løses ved å lage en dreneringsgrøft foran omsorgsboligene.

Foreløpig er det antydet kostnader på 100 - 200 000, men det er et usikkert anslag. Vi skal få konkret tilbud snart.

Arbeidet vil høyst sannsynlig bli utført i løpet av vår/sommer 2026.

Vi fikk i samme prosess en vurdering av tunets tilstand. Der fikk vi beskjed om en forventet levetid på 10-20 år til. Men: noen større busker og trær bør fjernes for å unngå å røttene sprenger seg ned. En del er allerede tatt. Vi tar en runde på dette ved dugnaden.

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering

5. Forslag

5.1 Forslag fra Sveinung om ny leverandør av nett

Bakgrunnen er misnøye med hastighet og stabilitet på nåværende nett.

Sveinung vil presentere alternativ og løsninger.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Ida Marie Moberg (stiller ikke til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Mikkel Toft Gimse

Vi oppfordrer alle til å melde seg som styremedlem, særlig nyinnflyttetede.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Hans - Kittil Viermyr (stiller ikke til gjenvalg)
Håvard Heimset Larsen (stiller til gjenvalg)

Vi trenger derfor et nytt varamedlem.

6.4 Valg av valgkomité

Det ble ikke valgt valgkomité i 2025.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 23.02.2026

Styret i Sameiet Kjøpmannsgården

Styreleder, Anne Gjertrud Bryn
Styremedlem, Ida Marie Moberg
Styremedlem, Mikkel Toft Gimse
Varamedlem, Håvard Heimset Larsen
Varamedlem, Hans-Kittil Viermyr

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Sameiet Kjøpmannsgården

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Anne Gjertrud Bryn
Styremedlem, Ida Marie Moberg
Styremedlem, Mikkel Toft Gimse
Varamedlem, Håvard Heimset Larsen
Varamedlem, Hans-Kittil Viermyr

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på kjopmannsgarden@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Kjøpmannsgården

Sameiet Kjøpmannsgården er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 993201464. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 20 boligenheter og ingen andre enheter.

Som del av Kjøpmannsgården er også garasjen. Garasjen er et eget sameie (med eget gårds- og bruksnummer). Det er flere eiere av andeler i garasje-sameiet som ikke eier bolig i Kjøpmannsgården. Rent formelt er ikke sameiet i garasjen del av denne årsmeldingen eller årsmøtet som sådan.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Digital utsendelse av dokumenter

Sameiet Kjøpmannsgården har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Kjøpmannsgården har egen vaktmester. Vaktmesterens navn er Karl Rune Rudolfsen (Rudolfsens Vaktmesterservice).

Rudolfsens Vaktmesterservice ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking, og løpende mindre vedilkehold.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Kjøpmannsgården har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, garasje, søppelrom og boder bestilles via styret fra Vrio Lås og Nøkkel AS.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Kjøpmannsgården, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Norsk Brannvern AS har hatt ettersyn av røykvarslere og slokkeustyr. Styret har fulgt opp mangler med sameiere.
- Styret har utarbeidet en brannteknisk analyse.
- Styret har også vurdert mulighetene for ettersyn av elbilladere, men ikke landet på en fast leverandør. Slik vi forstår er det ikke et krav om slikt ettersyn, men på sikt bør nok slikt ettersyn gjøres med jevne mellomrom.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Kjøpmannsgården er forsikret i If Skadeforsikring NUF og har polisenummer SP447159.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

2025

Vi har fått utført noe arbeid med utskifting av bord med råte pga fukt og endring av løp for takrenner for å unngå fuktproblematikk. Arbeidet ble utført av BVO som var raske og flinke.

Drenering

Vi har sett på problemet med overvann i garasjen og fått utført undersøkelse av ingeniør. Konklusjonen er at det skyldes store vannmengder fra tak og tun og at det kan løses ved å lage en dreneringsgrøft foran omsorgsboligene.

Foreløpig er det antydet kostnader på 100 - 200 000, men det er et usikkert anslag. Vi skal få konkret tilbud snart.

Arbeidet vil høyst sannsynlig bli utført i løpet av vår/sommer 2026.

Vi fikk i samme prosess en vurdering av tunets tilstand. Der fikk vi beskjed om en forventet levetid på 10-20 år til. Men: noen større busker og trær bør fjernes for å unngå å røttene sprenger seg ned. En del er allerede tatt. Vi tar en runde på dette ved dugnaden.

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt møte ca en gang i måneden.

Garasjesameiet

Vi har i året som gikk sett på måter å organisere garasjesameiet på for å sikre at de som har garasjeplass betaler felleskostnader og eventuelle nødvendige kostander til utbedring.

Etter konsultering med OBF og advokater har vi funnet ut at det er vanskelig å komme til en godt løsning.

Om garasjesameiet blir organisert som eget sameie vil forretningsførsel av dette koste like mye eller mer enn det man kan håpe å få i inntekter fra dette sameiet.

Styret har derfor landet på at det beste er å fortsette som før ved å få inn årlige betalinger fra eksterne som har garasjeplass og forsøke å øke disse summene. Dersom det kommer større utbedringskostnader knyttet til garasjen må vi forsøke å kreve dette dekket med en forholdsmessig andel av de som har garasjeplass.

Vi ser at dette virker urettferdig men det blir dessverre konsekvensen når garasjeplasser selges ut. Sameiet er organisert basert på en forutsetning om at plass følger boenhet.

23.02.2026

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Kjøpmannsgården

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.02.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 266 325	1 243 425	1 259 364	1 341 121
Sum		**1 266 325**	**1 243 425**	**1 259 364**	**1 341 121**
Sum		**1 266 325**	**1 243 425**	**1 259 364**	**1 341 121**
Forretningsførsel og revisjon	2	47 037	44 217	45 000	51 200
Lønn og honorar	3	125 508	77 132	125 510	125 510
Vedlikehold	4	154 385	586 468	200 000	200 000
Eksterne tjenester	5	193 867	75 863	95 000	82 000
Kabel-tv og bredbånd		136 252	129 078	130 000	133 000
Forsikring		240 868	169 227	242 000	271 000
Kommunale avgifter		312 453	289 442	322 000	353 000
Brensel og strøm		13 157	11 231	20 000	20 000
Andre driftsutgifter	6	11 395	62 727	30 000	12 500
Tap o.l		0	11 757	0	0
Sum		**1 234 922**	**1 457 142**	**1 209 510**	**1 248 210**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**31 403**	**-213 717**	**49 854**	**92 911**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**31 403**	**-213 717**	**49 854**	**92 911**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	35 934	54 914	0	0
Rentekostnad	8	38 238	42 821	38 626	32 246
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-2 304**	**12 094**	**-38 626**	**-32 246**
Årsresultat	**9**	**29 099**	**-201 623**	**11 228**	**60 665**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-59 235	-50 034	-54 269	-59 164
Endring i disponible midler	**9**	**-30 135**	**-251 657**	**-43 041**	**1 501**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 562	10 351
Forskuddsbetalte kostnader	10	98 825	88 630
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		852 227	858 973
Innestående på særvilkår		116 931	113 117
Sum omløpsmidler		**1 079 545**	**1 071 071**
SUM EIENDELER		**1 079 545**	**1 071 071**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		406 074	607 698
Årets resultat	9	29 099	-201 623
Sum egenkapital		**435 174**	**406 074**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	11	504 441	563 676
Sum langsiktig gjeld		**504 441**	**563 676**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		138 496	98 793
Påløpne renter		184	220
Annen kortsiktig gjeld		1 250	2 308
Sum kortsiktig gjeld		**139 930**	**101 321**
Sum gjeld		**644 371**	**664 997**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 079 545**	**1 071 071**

Oslo 31.12.25
Styret i Sameiet Kjøpmannsgården

Sted:_____, dato:_____

Anne Gjertrud Bryn	Mikkel Toft Gimse	Ida Marie Moberg
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	1 166 364	1 225 404	1 166 364	1 249 711
3607 Renter og avdrag	92 976	0	93 000	91 410
3645 Inntekter parkeringsplasser	1 990	0	0	0
3646 Leie Garasjer	0	7 960	0	0
3690 Andre inntekter	1 995	10 061	0	0
3697 Utleie møtelokaler	3 000	0	0	0
Sum	**1 266 325**	**1 243 425**	**1 259 364**	**1 341 121**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	35 148	33 728	35 000	39 200
Annen regnskapsførsel	11 889	10 490	10 000	12 000
Sum	**47 037**	**44 217**	**45 000**	**51 200**

Sameiet har valgt å ikke å ha revisor. De er ikke pliktig til å ha det.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	109 998	67 600	110 000	110 000
Arbeidsgiveravgift	15 510	9 532	15 510	15 510
Sum	**125 508**	**77 132**	**125 510**	**125 510**

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av årsmøte. Det avsatte styrehonoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	117 042	586 293	200 000	200 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	36 744	175	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	599	0	0	0
Sum	**154 385**	**586 468**	**200 000**	**200 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	61 895	61 509	80 000	67 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	849	0	0
6725 Juridisk rådgivning	40 109	0	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	78 060	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	13 803	13 505	15 000	15 000
Sum	**193 867**	**75 863**	**95 000**	**82 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6552 Programvare (software)	3 000	2 250	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	533	750	0	0
7400 Kontingent HL	2 200	2 130	0	2 500
7720 Generalforsamling / årsmøte	0	6 575	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 864	18 863	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	2 423	2 905	0	0
7790 Andre driftskostnader	375	29 253	30 000	10 000
Sum	**11 395**	**62 727**	**30 000**	**12 500**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	35 934	54 914	0	0
Sum	**35 934**	**54 914**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8142 Lånenr 1636.67.44103	38 238	42 747	38 626	32 246
8159 Andre rentekostnader	0	74	0	0
Sum	**38 238**	**42 821**	**38 626**	**32 246**

Note 9 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**969 750**	**1 221 407**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	29 099	-201 623
Avdrag langsiktig lån	-59 235	-50 034
B. Årets endring i disponible midler	**-30 135**	**-251 657**
C. Disponible midler 31.12	**939 615**	**969 750**

Note 10 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	61 483	56 408
1749 Forskuddsbetalte kostnader	37 342	32 222
Sum	**98 825**	**88 630**

Note 11 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering.
Lånenummer:	**16366744103**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.65 %
Beregnet innfridd:	30.01.2033
Opprinnelig lånebeløp:	641 717
Lånesaldo 01.01:	563 676
Avdrag i perioden:	59 235
Lånesaldo 31.12:	**504 441**
Saldo 5 år frem i tid:	173 596

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366744103	1	37 096	37 096
	1	36 779	36 779
	1	35 828	35 828
	2	32 657	65 314
	1	32 023	32 023
	1	31 706	31 706
	1	29 487	29 487
	2	24 414	48 828
	1	22 194	22 194
	8	19 024	152 192
	1	12 999	12 999

Resultat og balanse med noter for Sameiet Kjøpmannsgården.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Kjøpmannsgården

Styreleder	Anne Gjertrud Bryn (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Mikkel Toft Gimse (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Ida Marie Moberg (sign.)	23.02.2026

VEDLEGG



Sak årsmøte: Internett - bytte leverandør til fiber

Fra: Sveinung Kval Bakken

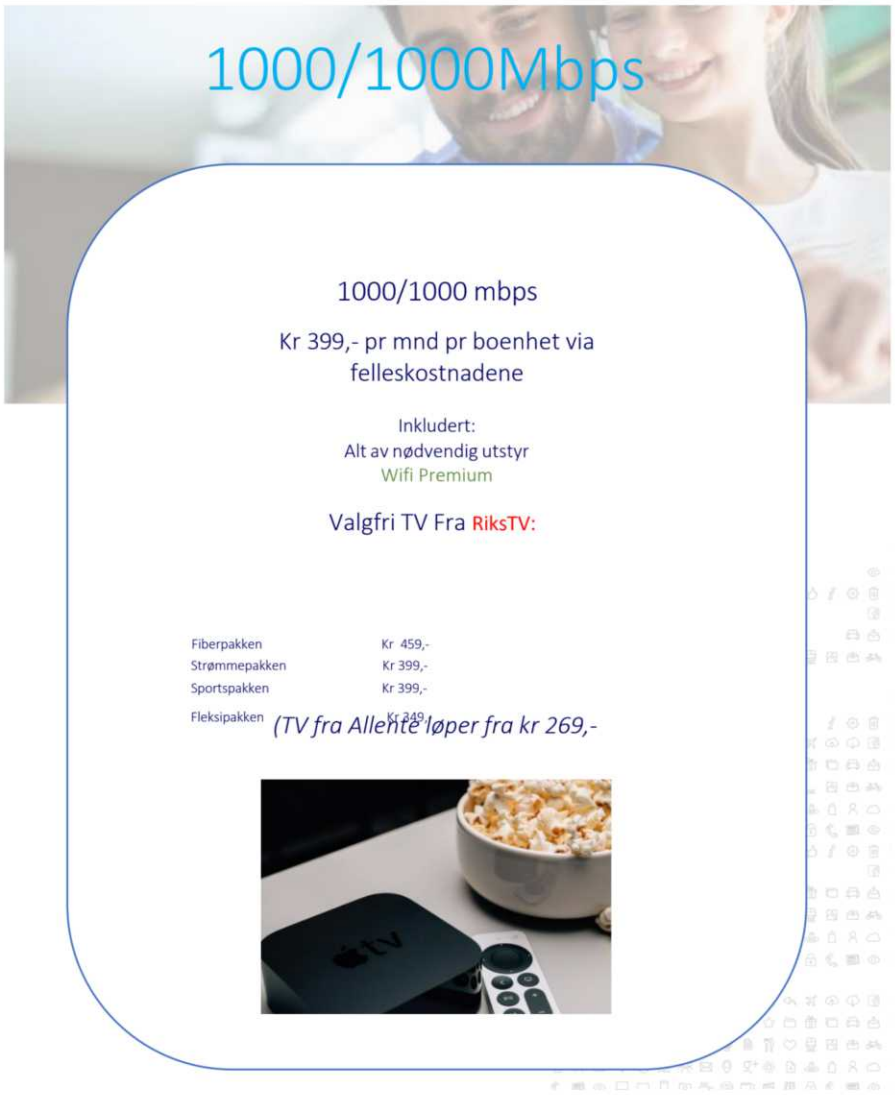
Til: kjopmannsgarden@gmail.com,

Mottatt: 28.01.2026, 13:07

Håper vi kan ta opp bytte til fiber internett til avstemming på årsmøtet, hovedvalget står mellom internettpakke 100/100 til 349,- og 1000/1000 399,-, og om vi ønsker med eller uten TV gjennom felleskostnader om den enkelte tar dette som et tilvalg.

Noe mer informasjon jeg burde skaffe?





--

Mvh,

Sveinung Kval Bakken

+47 97 16 25 93

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Kjøpmannsgården tirsdag 24.03.2026 kl. 18:00 - Sagene Samfunnshus i lokalene River'n.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Kjøpmannsgården

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Mikkel Toft Gimse ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 11 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 12 stemmeberettigede.

Møtelederes opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anne Bryn ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Ruth Kristoffersen Ausland og Trygve Gundersen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)
Det har ikke vært noen større og krevende prosjekter i år, så vi foreslår å holde honoraret på samme nivå som i fjor da det ble hevet.

Vedtak:
Styret honoreres med kr 110 000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om garasjesameiet
Vi har i året som gikk sett på måter å organisere garasjesameiet på for å sikre at de som har garasjeplass betaler felleskostnader og eventuelle nødvendige kostander til utbedring.

Etter konsultering med OBF og advokater har vi funnet ut at det er vanskelig å komme til en godt løsning.

Om garasjesameiet blir organisert som eget sameie vil forretningsførsel av dette koste like mye eller mer enn det man kan håpe å få i inntekter fra dette sameiet.

Styret har derfor landet på at det beste er å fortsette som før ved å få inn årlige betalinger fra eksterne som har garasjeplass og forsøke å øke disse summene. Dersom det kommer større utbedringskostnader knyttet til garasjen må vi forsøke å kreve dette dekket med en forholdsmessig andel av de som har garasjeplass.

Vi ser at dette virker urettferdig men det blir dessverre konsekvensen når garasjeplasser selges ut. Sameiet er organisert basert på en forutsetning om at plass følger boenhet.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Arbeid med avløp/drenering

Vi har sett på problemet med overvann i garasjen og fått utført undersøkelse av ingeniør. Konklusjonen er at det skyldes store vannmengder fra tak og tun og at det kan løses ved å lage en dreneringsgrøft foran omsorgsboligene.

Foreløpig er det antydet kostnader på 100 - 200 000, men det er et usikkert anslag. Vi skal få konkret tilbud snart.

Arbeidet vil høyst sannsynlig bli utført i løpet av vår/sommer 2026.

Vi fikk i samme prosess en vurdering av tunets tilstand. Der fikk vi beskjed om en forventet levetid på 10-20 år til. Men: noen større busker og trær bør fjernes for å unngå å røttene sprenger seg ned. En del er allerede tatt. Vi tar en runde på dette ved dugnaden.

Vedtak:

Saken tas til orientering

Forslag om å heve husleien for å få opp en egenandel til fremtidige utgifter som feks. tunet.

Innspill, må det følge størrelse på leilighet, da de største leilighetene har høy husleie allerede.

Tas med til orientering, styret ser nærmere på det.

5. Forslag

5.1 Forslag fra Sveinung om ny leverandør av nett

Bakgrunnen er misnøye med hastighet og stabilitet på nåværende nett.

Sveinung Kval Bakken vil presentere alternativ og løsninger.

Vedtak:

Forslag / Vedtak

Kommer ikke til å ta noe vedtak i dag.

Styret vil se videre på dette/ utreder det videre Sveinung Kval Bakken og komme med forslag, så kan vi stemme over dette ved et senere tidspunkt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:

Anne Bryn ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Ida Marie Moberg (stiller ikke til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Mikkel Toft Gimse

Vi oppfordrer alle til å melde seg som styremedlem, særlig nyinnflyttetede.

Vedtak:
Sveinung Kval Bakken ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Hans - Kittil Viermyr (stiller ikke til gjenvalg)
Håvard Heimset Larsen (stiller til gjenvalg)

Vi trenger derfor et nytt varamedlem.

Vedtak:
Håvard Heimset Larsen og Ruth Kristoffersen Ausland ble valgt for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Det ble ikke valgt valgkomité i 2025.

Vedtak:
Det ble ikke valgt valgkomité i 2026.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19.02

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: for 1 år
- Anne Bryn
- Styremedlem: for 1 år
- Mikkel Toft Gimse
- Styremedlem: 2 år igjen
- Sveinung Kval Bakken
- Varamedlem: for 1 år
- Ruth Kristoffersen Ausland
- Varamedlem: for 1 år
- Håvard Heimset Larsen

Styreleder, Anne Gjertrud Bryn
Styremedlem, Mikkel Toft Gimse
Styremedlem, Sveinung Kval Bakken
Varamedlem, Håvard Heimset Larsen
Varamedlem, Ruth Kristoffersen Ausland

Protokoll for Sameiet Kjøpmannsgården

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mikkel Toft Gimse (sign.)	25.03.2026
Sekretær	Anne Gjertrud Bryn (sign.)	01.04.2026
Protokollvitne	Ruth Kristoffersen Ausland (sign.)	26.03.2026
Protokollvitne	Trygve Gundersen (sign.)	13.04.2026

Kjøpmannsgården



Vedtekter for Eierseksjonsameiet

Vedtatt i sameiermøtet den 23.03.2009.
Endret i årsmøtet 04.04.2022.
I medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr. 31.

§1 NAVN, FORRETNIGNSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Sandakerveien 36-42. Sameiet består av 20 boligseksjoner og 1 forretningsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den_____

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr 225 bnr 269 og gnr 225 bnr 260 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

§2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel **til** sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruk som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§3 FELLESUTGIFTER – endret ved årsmøte 4. april 2022

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. Dette gjelder for fordelingen mellom Gruppeboligen (seksjonene 1 til 6) og øvrige sameiere (seksjonene 7 til 20). I henhold til sameierbrøken eier seksjonene 1 til 6 totalt 34,62%, mens seksjonene 7 til 20 eier 65,33%. Hva gjelder fordelingen mellom seksjonene 7 til 20 er det vedtatt en annen fordeling enn sameiebrøken slik som det fremgår av tabellen under.

Seksjonsnr.	Husnummer	BRA	% av sum BRA
7	38A	116	9,50 %
8	38B	60	4,91 %
9	38C	60	4,91 %
10	38D	117	9,58 %
11	38E	60	4,91 %
12	40	93	7,62 %
13	42	103	8,44 %
14	36A	77	6,31 %
15	36B	100	8,19 %
16	36C	77	6,31 %
17	38G	103	8,44 %
18	38H	101	8,27 %
19	38J	113	9,25 %
20	38F	41	3,36 %
Sum		*1221*	*100 %*

Fordelingen mellom seksjonene 7 til 20 er basert på BRA (bruksareal) og reflekterer sameiers andel av totalt BRA. Grunnlaget for fordelingen er fastsatt ved oppmåling av takstfirmaet Reiersrud Eiendom AS. Oppmålingen er dokumentert i en rapport datert 19.12.2021.

Hvis det skjer endringer i BRA på grunn av for eksempel utbygging skal fordelingen av fellesutgifter mellom seksjonene 7 til 20 endres tilsvarende. Kostnader knyttet til ny oppmåling skal bæres av den sameier som initierer utbygging eller annen endring i BRA.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§4 ANSVAR FOR SKADE OG VEDLIKEHOLD (endret på årsmøtet 19. mai 2020)

Den enkelte sameier skal holde boligen i forsvarlig stand. I tillegg til boligen gjelder ansvaret tilsvarende for bod, garasjeplass og utvendig areal (areal på tunet inkludert blomsterkasser og gjerde, balkonger og annet areal som bare brukes av den enkelte sameier). For boligen gjelder ansvaret i hovedsak innvendige rom, dvs. gulv, vegger, dører, vinduskarmer, vindusglass, rør, sluk, ledninger, inventar, ovner, peis, utstyr, apparater og annet som befinner seg inne i boligen.

Sameiet er ansvarlig for og skal vedlikeholde utvendige deler av sameiet. Dette er fasade, bygningskropp, utvendige deler av ytterdør og vinduer, fellesareal, tak, pipe over tak, felles trappeoppganger og annet utvendig areal. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boliger, skal sameiet også holde ved like.

Alt arbeid som sameier utfører eller er ansvarlig for å utføre skal utføres på faglig forsvarlig måte slik at offentligrettslige krav og regler overholdes.

Sameierne kan kreve at bygninger og fellesarealer holdes en forsvarlig stand. Styret må derfor sørge for at det er økonomi til å opprettholde en forsvarlig standard.

Ytterdør og vinduer. Reparasjon og utskifting av ytterdør og vinduer skal som hovedregel gjøres og bekostes av sameiet. Hvis skade er forårsaket av sameier skal reparasjon eller utskifting bekostes av sameier. Innvending del av vindu og ytterdør, karmer og mekanikk i vindu og ytterdør skal vedlikeholdes av sameier.

Lås og nøkler til ytterdør. Sameiet har ansvar for utskifting av lås til ytterdør og fremskaffelse av nye systemnøkler med mindre lås må skiftes ut pga. uriktig bruk.

Rør, ledninger, kanaler og pipe. Sameiet er ansvarlig for ledninger, kanaler og innretninger, for avløp og vann som er bygget inn i de bærende konstruksjoner. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen har sameiet ansvar for. Sameier er ansvarlig for sikringsboks og ledninger som går fra boligens sikringsboks. Sameier er ansvarlig for å besørge feiing av pipe, bekoste pipehatt, og vedlikehold av luker til piper som er tilknyttet egen bolig.

Ved montering av nytt ildsted skal kun kvalifisert montør benyttes og montering skal gjøres i henhold til gjeldende krav. Tiltaket skal meldes til Brann- og redningsetaten i Oslo ved Boligseksjonen med kopi til styret. Ved montering skal det gjennomføres en kvalifisert kontroll.

Vannskader. Sameier svarer for vannskader som har oppstått i boligen eller i tilknytning til boligen. Dette gjelder også for varmtvannsbereder, vannlås, sluk, vann- og fuktsperrer på bad, kjøkken og andre våtrom. Sameiet plikter å sørge for forsikringsdekning som dekker normale vannskader.

Oppvarming. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser og for å forhindre kondensskader i vinduer og karmer.

Brannvern. Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Endringer i bolig. Endringer i bolig (oppussing, endringer i rom, påbygg, utskifting av ytterdør og vinduer, etc.) kan påvirke ansvarsforholdet mellom sameier og sameiet. Sameiet er som hovedregel ikke ansvarlig for skade som oppstår i tilknytning til endringer i bolig foretatt av sameier eller tidligere sameiere, f.eks. etter oppussing av bad, nye vinduer er satt inn i vegg eller tak, mv. Sameiet er kun ansvarlig hvis styret i sameiet skriftlig har godkjent endringene og det kan dokumenteres at endringene er gjennomført på forsvarlig måte (ansvarserklæringer fra håndverker er skriftlig lagt frem og godkjent av styret).

§5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetnings til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§6 REGISTRERING AV SAMEIERNE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Valgkomiteen velges for to år av gangen og skal bestå av to personer. Disse skal komme med en begrunnet innstilling til årsmøtet.

§8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Det er styrets oppgave og ansvar å bestille nøkler til seksjonene.

§9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§10 OM SAMEIERMØTET

Den øverst myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes vært år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameeiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret oppfordres til å bruke enkel form for ekstraordinært møte - såkalt "tun-møte" - når det må tas beslutninger som direkte eller indirekte berører flere seksjoner, for å styrke styrets stilling som forvaltningsorgan og hindre at seksjoner ikke blir representert i beslutningene.

Ved avstemning skal styreleder uoppfordret spørre forsamlingen om det er ønskelig med lukket avstemning. Det er tilstrekkelig at en seksjon ønsker det.

I sameier opprettet før 1.1.98 har hver seksjon en stemme. Det samme gjelder sameier som bare består av boligseksjoner. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken, om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, har rett til å være tilsted på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§11 INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkalle til sameiermøte.

§12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fasts eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karater, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§15 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.
Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredje tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§16 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven§ 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal skje skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§17 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner§ 27.

§18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/ påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemeldingen sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes *av* sameiermøtet med minst to tredjedeler *av* de avgitte stemmer.

§20 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger *av* disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.

§22 SIKKERHET

Sameiet forbeholder seg panterett i hver enkelt seksjon for et beløp på kr 25 000,- til sikkerhet for sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§23 FORKJØPSRETT TIL GARASJEPLASS (vedtatt på årsmøtet 19. mai 2020)

Seksjoner i sameiet (begrenset til 0301 Oslo, Gnr: 225, Bnr: 259, Snr: 1-20) har forkjøpsrett til ideell andel i 0301 Oslo, Gnr: 225, Bnr: 259, Snr: 21. Én seksjon har ikke forkjøpsrett til mer enn 2/16 av andelene i seksjon 21 (dvs. til mer enn to garasjeplasser). Forkjøpsretten gjelder ikke hvor garasjeplassen selges sammen med en bolig eller hvis garasjeplassen overføres ved arv eller skifte etter skilsmisse.

Fristen for å kreve forkjøpsrett er to uker etter at informasjon om salget er mottatt av forretningsfører pr. e-post. Forretningsfører skal sørge for at sameierne varsles pr. e-post eller annen skriftlig kommunikasjon om salget slik at forkjøpsrett kan gjøres gjeldende. Krav på forkjøpsrett må fremsettes pr. e-post til forretningsfører innen fristen.

Selger av garasjeplass og forretningsfører kan avtale forhåndsavklaring av forkjøpsrett. Forretningsfører setter en frist for når en forkjøpsberettiget må melde sin interesse. Fristen må ikke være kortere enn én uke. Eventuelt krav på forkjøpsrett må deretter fremsettes pr. e-post til forretningsfører innen to dager etter bud på garasjeplass er akseptert av selger og meldt til forretningsfører pr. e-post.

Hvis flere seksjoner gjør krav på forkjøpsrett skal seksjon som ikke har parkeringsplass gå foran. Hvis flere seksjoner gjør

krav på forkjøpsrett og seksjonene ikke har garasjeplass, eller seksjonene har én garasjeplass allerede, skal forkjøpsretten avgjøres basert på ansiennitet

---

§4 ANSVAR FOR SKADE OG VEDLIKEHOLD (gjeldende frem til årsmøtet 19. mai 2020)

Den enkelte sameier skal holde boligen i forsvarlig stand. I tillegg til boligen gjelder ansvaret tilsvarende for bod, garasjeplass og utvendig areal (areal på tunet inkludert blomsterkasser og gjerde, balkonger og annet areal som bare brukes av den enkelte sameier). For boligen gjelder ansvaret i hovedsak innvendige rom, dvs. gulv, vegger, dører, vinduskarmer, vindusglass, rør, sluk, ledninger, inventar, ovner, peis, utstyr, apparater og annet som befinner seg inne i boligen.

Kjøpmannsgården



HUSORDENSREGLER FOR KJØPMANNSGÅRDEN, SANDAKERVEIEN 36-42.

1. Det er bruker av den enkelte seksjon som er forpliktet til å utføre seksjonens andel av fellesoppgavene. IKKE AKTIV

2. "Vaktmestertjeneste" går på rundgang, med en uke pr. enhet. Denne tjenesten innebærer snømåking, strøing med sand ved behov, samt spyling av fellesareal og fortau når nødvendig. IKKE AKTIV

3. Fellesutgiftene betales forskuddsvis den 1. hver måned.

4. Det må vises hensyn til områdets beboere ved at man ikke ruser motoren, eller lar bilen stå unødvendig på tomgang.

5. Biler og andre gjenstander må ikke hensettes på en slik måte at den alminnelige ferdsel blir hindret. Sameiet kan i så tilfelle foreta borttauing/opprydding på eiers regning.

6. Den enkelte beboer må holde orden i fellesrom og fellesområder. Trapper og korridorer er rømningsveier i branntilfelle, og hensetting her er ulovlig.

7. Det skal være alminnelig ro i boligene mellom klokken 23.00 og klokken 06.00.

8. Portene skal være lukket hele døgnet.

9. Styret anviser søppelordning, eventuelt kildesortering for spesialavfall.

10. Forutsetning for dyrehold er at dette ikke medfører sjenanse for de øvrige beboere.

11. Fellesarealet, herunder garasje, skal ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre.

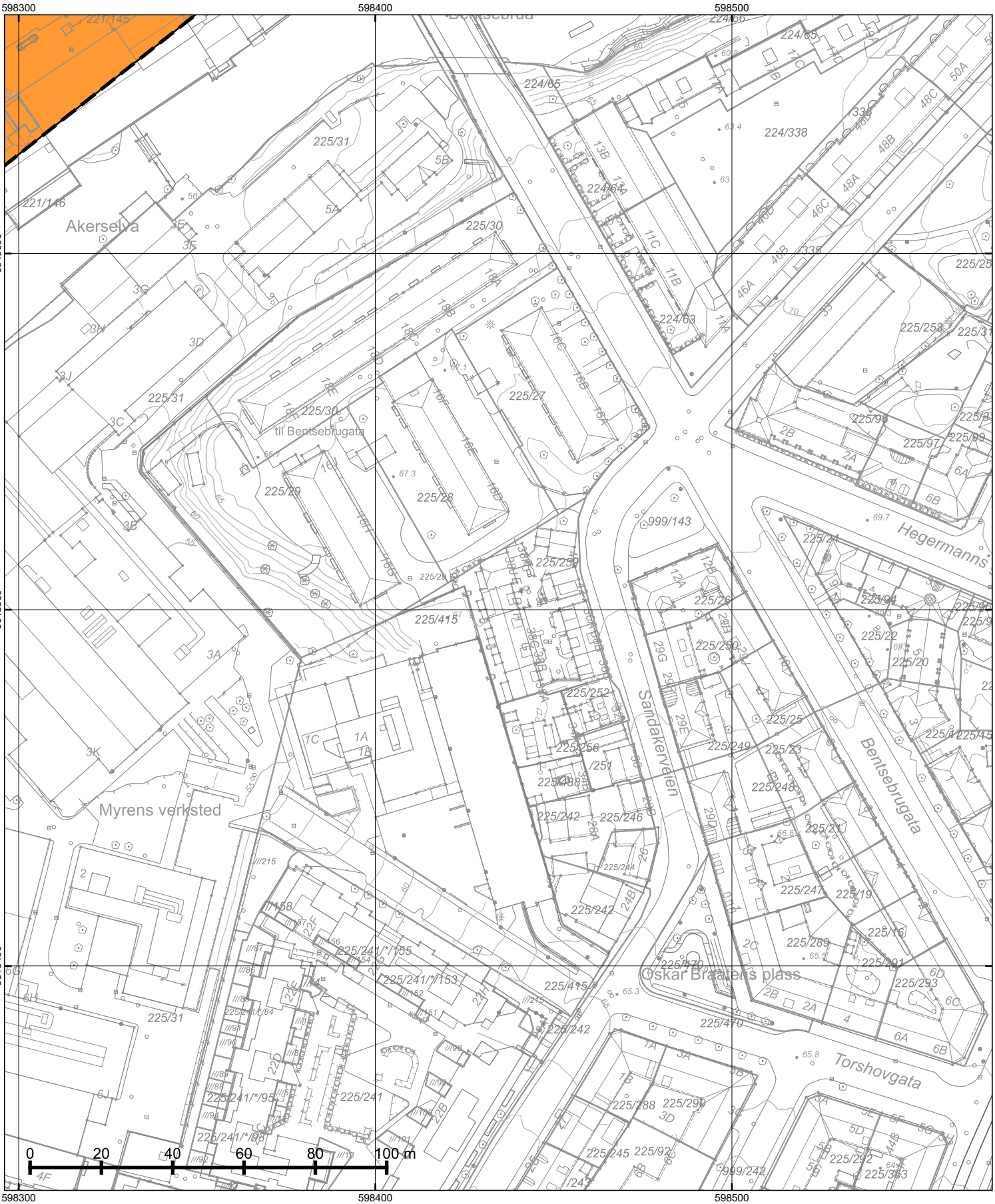
12. Håndverkere skal ikke ha adgang til garasje og fellesboder uten godkjenning fra styret.

13. Salg og fremleie skal meldes styret.

14. Klage på brudd av ordensreglene skal meldes styret skriftlig.

Ved sjenanse skal det i første rekke pålegges partene i konflikten å løse denne via dialog – om ikke partene kan løse det selv, må styret involveres.

23.3.2009



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

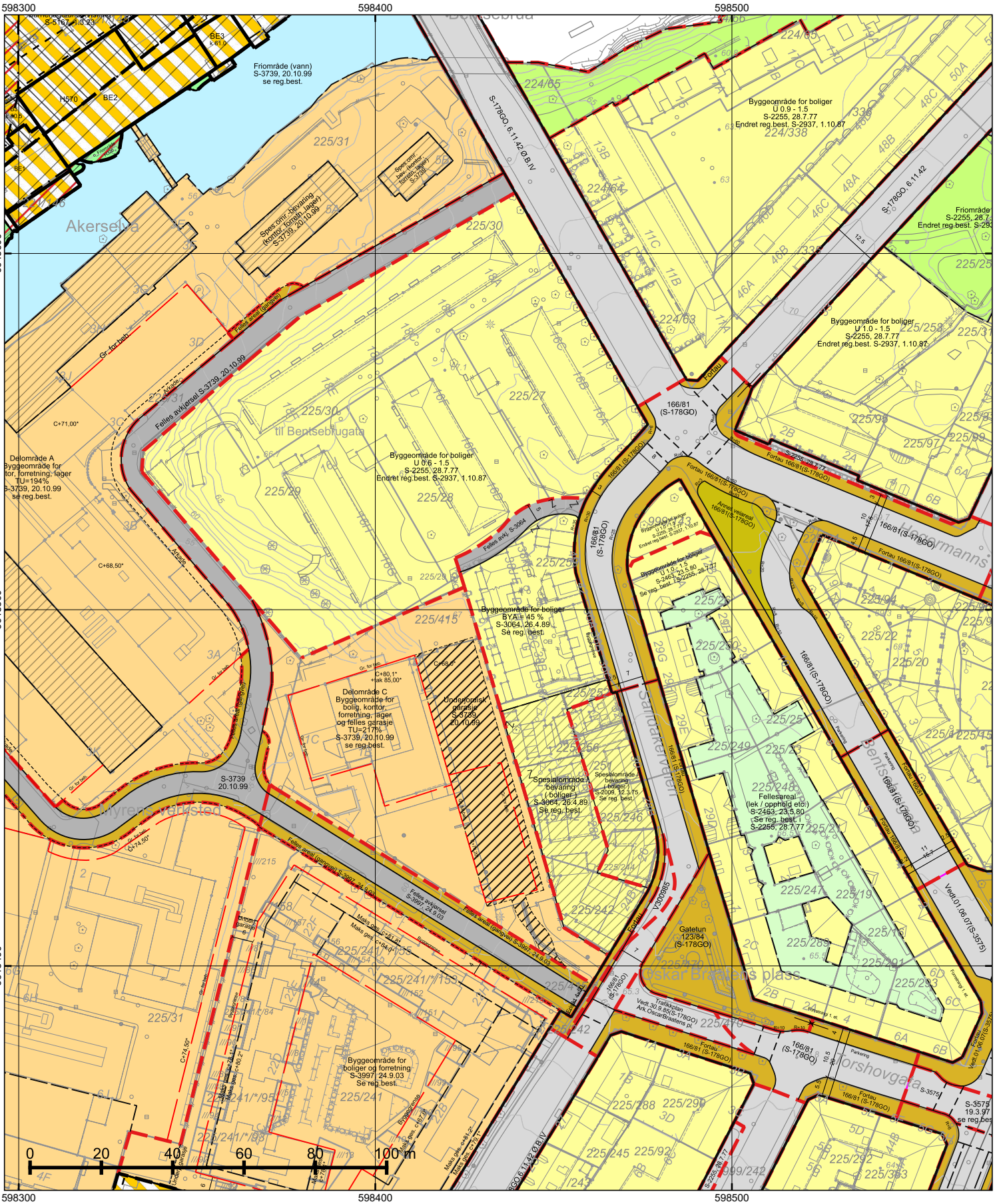
Reguleringskart

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

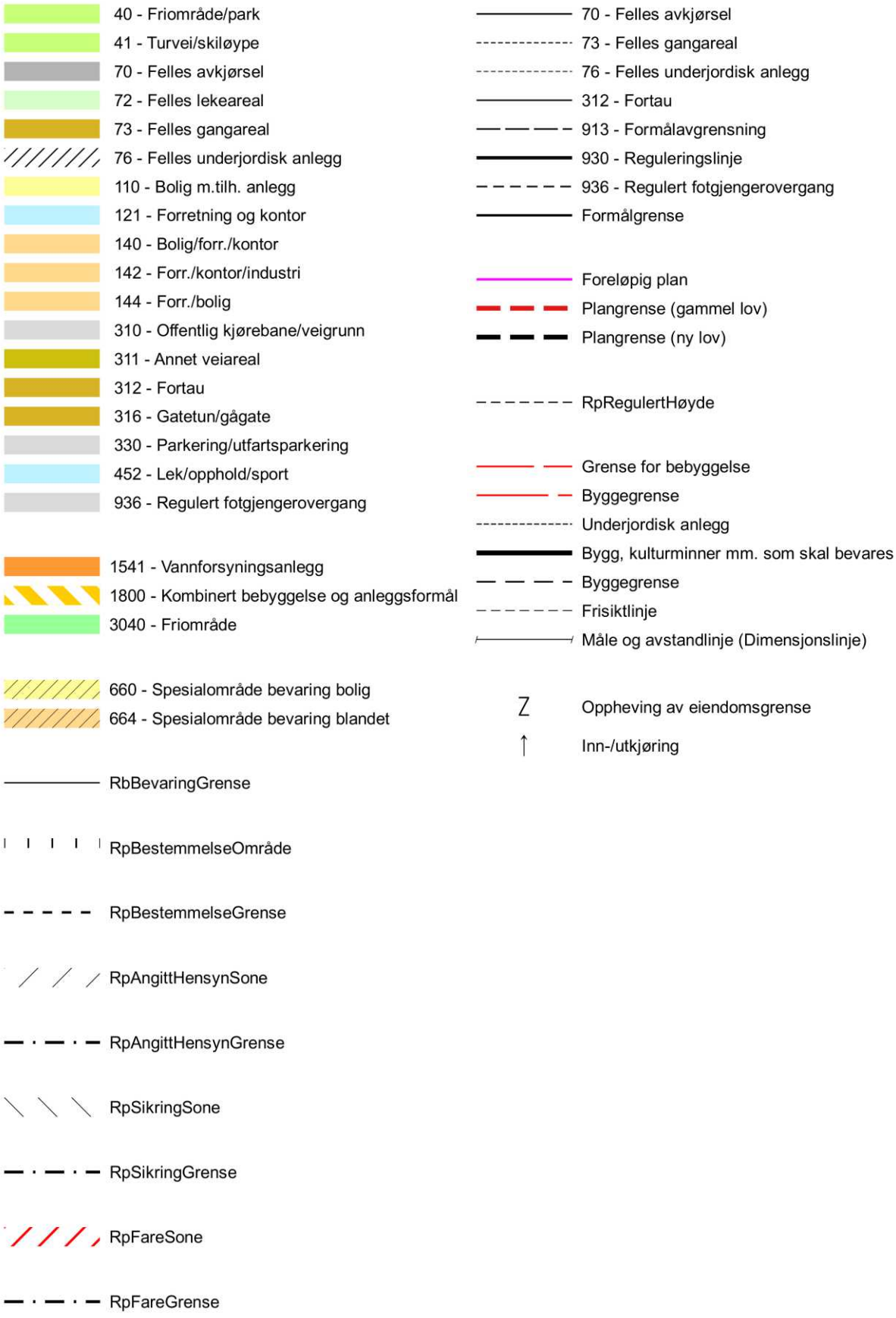
PlottID/Best.nr: 157518/ 86532351
Deres ref.:
Adresse: Sandakerveien 38
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/259

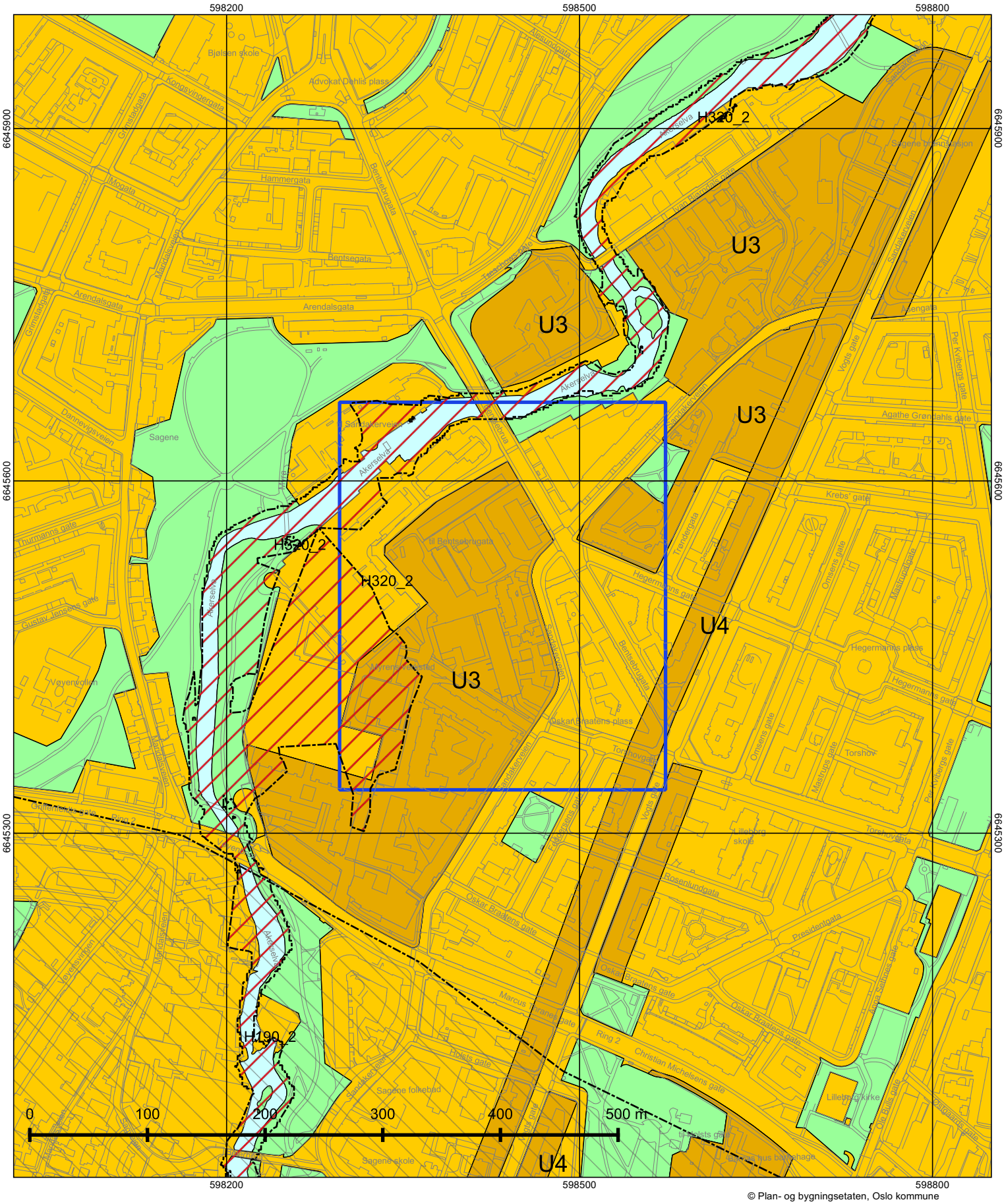
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


598300
598400
598500
6645600
6645500
6645400
Akerselva
Friområde (vann)
S-3739, 20.10.99
se reg.best.
S-178GO, 6.11.42 Ø.B.V
Byggeområde for boliger
U 0.9 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Friområde
S-2255, 28.7.
Endret reg.best. S-293
Spes.omr. bevaring (kontor, forretn.lager)
S-3739, 20.10.99
Felles avkjørsel S-3739, 20.10.99
Gr. for bebl.
Delområde A
Byggeområde for
tor, forretning, lager
TU=194%
S-3739, 20.10.99
se reg.best.
C+71,00*
C+68,50*
til Bentsebrugata
Byggeområde for boliger
U 0.6 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
BYA = 45 %
S-3064, 26.4.89
Se reg. best.
Delområde C
Byggeområde for
bolig, kontor,
forretning, lager
og felles garasje
TU=217%
S-3739, 20.10.99
se reg.best.
Underjordisk garasje
S-4729
20.10.99
C+80,1*
+tak 85,00*
C+58,0*
Spesialområde bevaring (boliger)
S-3064, 26.4.89
Se reg. best.
Spesialområde bevaring (boliger)
S-2009, 12.3.75
Se reg. best.
Fellesareal (lek / oppheld etc.)
S-2463, 23.5.80
Se reg. best.)
S-2255, 28.7.77
Sandakerveien
Gatetun
123/84
(S-178GO)
Oskar Braatens plass
Torshovgata
Myrens verksted
Byggeområde for
boliger og forretning
S-3997, 24.9.03
Se reg.best.
Felles avkjørsel S-3997, 24.9.03
Felles gresk (garasjen) S-3997, 24.9.03
Maks gesimshøyde C+81,1*
Maks møne C+94,0*
Maks gesimshøyde C+82,2*
Maks møne C+97,1*
Maks gesimshøyde C+79,0*
Maks møne C+91,1*
Maks gesimshøyde C+79,1*
Maks møne C+91,1*
Maks gesimshøyde C+79,1*
Maks møne C+91,1*
Maks gesimshøyde C+79,1

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157518/86532351
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-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-3064

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Sandakerveien 134 m. fl. som omreguleres til spesialområde/ bevaring (boliger, byggeområde for boliger og felles avkjørsel.

Vedtaksdato: 26.04.1989

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198907537

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til endret reguleringsplan for Sandakerveien 34 m.fl.

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

§ 2. Område reguleres til spesialområde/bevaring (boliger), byggeområde for boliger og felles avkjørsel.

§ 3. Før søknad om byggetillatelse behandles skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for byggeområdet.

§ 4. Innenfor byggeområdet skal det oppføres nybygg i maks 2 etasjer. Fasaden til hver bolig skal ikke overstige 10 m. Taket skal være saltak med maks 45 graders helning. Det kan bygges arker i tak mot bakgården, men i tak mot gate skal arker ikke tillates. Husene kan bygges inntil hverandre, og må legges i kant regulert vei. Bebyggelsen skal gi uttrykk tilsvarende eksisterende bebyggelse i Sandakerveien 26-32 vedrørende utforming, størrelse og materialbruk. Det tillates et bygd areal på BYA=45%.

§ 5. Innenfor spesialområdet tillates bygningene ombygget og/eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret i det vesentlige beholdes eller føres tilbake til det opprinnelige utseende.
Eksisterende bebyggelse på Sandakerveien 24B kan rives og erstattes med ny bebyggelse eller benyttes som erstatningstomt for annen bevaringsverdig bebyggelse fra andre deler av byområdet.
Alle forandringsarbeider må forelegges byantikvaren til uttalelse.

§ 6. Innenfor planområdet kan tillates håndverks- og kunstindustrivirksomhet o.l. i mindre målestokk.

§ 7. Innenfor byggeområdet, gnr 225 bnr 259 og 260, skal det anlegges et underjordisk garasjeanlegg. Plassene i garasjeanlegget skal i henhold til gjeldende normer dekke behovet for ny bebyggelse i Sandakerveien 42 og 44. Resterende plasser bør forbeholdes Sandakerveien 24B - 34, Bentsebrugata 16 og andre boligeiendommer som har leid parkeringsplasser på eiendommene.

§ 8. Felles avkjørsel skal være felles for garasjeanlegget, Bentsebrugata 16 og Sandakerveien 42-44.

§ 9. Ved nybygging eller restaurering som har omfang av hovedombygging må Miljøverndepartementets grenseverdier om veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 tilfredsstilles. Det må redegjøres for støyreduserende tiltak i forbindelse med byggemelding.

Oslo

16681

Forslag til endret reguleringsplan for deler av Vogts gate, Torshovgata, Sandakerveien, Bentsebrugata og Hegermanns gate pe Torshov.

16681 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 25.06.1981
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 198102897
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Se sak 123/84 og Vedt.30.09.85
Knytning(er) mot andre planer: S-178GO

Dokumentet består av 1 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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Nor Bolig A/S
Postboks 175

2391 MOELV

Sørlie, Morten
Postboks 84

1361 BILLINGSTAD

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	930004194	94/23249

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	29. april 1994

Arbeidssted : 225/0259 Sandakerveien 42 og 44
Byggherre : Nor Bolig A/S, Postboks 175, 2391 MOELV
Arbeidets art: NYBYGG BOLIG/GARASJE

BRUKSTILLATELSE

På grunnlag av ansvarshavendes brev av 29.04.94 vedr. gjenstående arbeider konstatert ved byggeplasskontroll den 28.04.94, vil plan- og bygningsetaten i dette tilfelle ikke motsette seg at midlertidig brukstillatelse gis for garasje og samtlige leiligheter eksklusiv vaktmesterleilighet.

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning om at:

- Det er korrekt at boder i u.etg. er opparbeidet i h.h. til godkjent tegning, alle leiligheter har permanent strøm, og at markeringsskilt over rømningsdører i garasje er montert, som opplyst av prosjektleder K.E. Dalberg her på kontoret i dag.

- Dokumentasjon om at trepanel på yttervegg er forbehandlet/impregnert slik at trevirke er gjort tungt antennelig.

- Ferdigattest fra Oslo vann- og avløpsverk som viser at sanitær-installasjonene er godkjent og kontrollert.

- Alle arbeider ferdigstilles snarest og innen 01.07.94 slik at ferdigattest i h.h. til plan- og bygningslovens §99 kan gis. Vi minner om at alle arealer som byggesaken omhandler må være tilgjenglig den dag ferdigbefaring blir avholdt. Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

Vi ber om ansvarshavendes skriftlige erklæring når alle arbeider er ferdig.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Ing.I

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Nor Bolig A/S
Postboks 175

2391 MOELV

Sørlie, Morten
Postboks 184

1361 BILLINGSTAD

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	930004194	95/3884

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	25. januar 1995

Arbeidssted : 225/0259 Sandakerveien 42 og 44
Byggherre : Nor Bolig A/S, Postboks 175, 2391 MOELV
Arbeidets art: NYBYGG BOLIG/GARASJE

BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.05.95. Ansvarshavendes skriftlige melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

1. Kopi av rapport fra måle- og deleseksjon her i etaten datert 20.01.95 som vedlegges, viser at en del av hjørne på nybygg ligger 45,8 cm over eiendomsgrense.
   Ansvarshavendes redegjørelse om forholdet imøtesees snarest og innen 2 uker.

2. Korr. tegninger som er i samsvar med det utførte må innsendes i 2 eksemplarer for godkjennelse.
   Forandringene må spesifiseres nøyaktig i eget brev.
   NB! Branntekniske løsning må være påført tegningene.
   Blant annet kan følgende nevnes:
   Hvilke tiltak er gjort for å ivareta byggeforskriftenes kap. 30:3221, vedr. brannsmitte mellom leiligheter, gjelder både innevegger, yttervegger, tak etc.

3. Tilleggsanmeldt vindu (min. A-60), er ikke innsatt som godkjent 31.10.94.

4. Innreguleringsrapport som viser at ventilasjon for kjøkken og bad, og garasje er kontrollert og regulert slik at de tilfredstiller byggeforskriftenes minimumskrav, imøtesees.

5. Vi minner om at brannklassifiserte vinduer ikke tillates åpningsbart.

6. Åpninger i trappeløp og rekkverk for utv. trapper må ikke være bredere enn 10 cm. Dette gjelder også for utv. gjerde.

7. Bad i fellesleilighet mangler tilførselluft.

8. Utv. beplantning er ikke ivaretatt i h.h. til tidligere avtaler. Redegjørelse om hva som er utført, og hva som kommer til og bli gjort i forbindelse med utv. beplantning imøtesees.

9. Brannvesenets ekspedisjonsdokument "pipeattest" er oversendt brann- og feiervesen. Dems bekreftelse på at piper og ildsteder er godkjent og kontrollert avventes.

10. Dokumentasjon om at stålkonstruksjoner som bærer vaktmesterleilighet er påført brannhemmende maling slik at stålkonstruksjonen tilfredstiller brannmotstand min. A-30, må innsendes.

11. Rømningsvei for leiligheter i underetasje, fører via underside vaktmesterleilighet.
Undersiden av etasjeskiller som vender mot det fri, må utbedres for å tilfredstille krav til kledning/overflate K1-A/Ut1.

12. Det er montert ventilasjonsluker i underetasje i vegg mellom bod og korridor (rømningsvei), hvor krav til veggens brannmotstand er min. B-60. Før dette event. kan aksepteres, må utførelsen være på en slik måte at bygningsdelens brannskillende funksjon opprettholdes og slik at det oppnås tilstrekkelig beskyttelse mot spredning av røyk.
Forslag om utbedring avventes.

13. Følgende mangler ble konstatert inne i vaktmesterbolig:

- Hems er ikke anmeldt og godkjent.
- Slokkingsredskap og røykvarsler i h.h. til byggeforskriftenes kap. 31:4 manglet.
- Bad mangler forskriftsmessig avtrekk.
- Trappeåpning er ikke sikret forskriftsmessig.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Ing.I

Vedlegg: Kopi av rapport fra Måle- og deleseksjonen datert 20.01.95.

MOTTATT
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

NOR Bolig AS

Planbygg AS
Postboks 184
1361 Billingstad

Vår ref.: Deres ref.: Dato: 03.05.1995

SANDAKERVEIEN 42/44 – BRUKSTILLATELSE

NOR Bolig AS viser til Plan– og Bygningsetatens journalnr. 95/3884 datert 25.01.95 og vil i etterfølgende besvare de punkter som vedrører NOR Bolig AS eller sameiet Kjøpmannsgården.

Vedrørende pkt. 1.

Hjørnet på nybygget ligger 45,8 cm over eiendomsgrense.

NOR Bolig AS ber ansvarshavende redegjøre for forholdet. Etter det vi har brakt i erfaring, er det dialog på gang mellom sameiet Kjøpmannsgården og Myrahagen Borettslag. Myrahagen Borettslag benytter deler av Kjøpmannsgårdens eiendom til inngjerdet oppstillingsplass for sykler og motorsykler.

Vedrørende pkt. 2.

Korrigerte tegninger på vaktmesterleielighet.

Acpos v/arkitekt Anne Grete Hansten har innsendt tegninger til Plan– og Bygningsetaten den 28.04.95. Tegningene er korrigert som bygget.

Vedrørende pkt. 3

Tilleggsanmeldt vindu, type A60, vil bli montert av NOR Bolig AS så snart vinduet er levert i Sandakerveien.

Vedrørende pkt. 8

Utvendig beplantning.

Sameiet i Sandakerveien 42/44 har selv påtatt seg all beplantning i og utenfor sameiet. Posten i kontrakt med Planbygg AS vedrørende beplantning, er overført kontoen til sameiet. I tillegg har NOR Bolig AS ydet kr. 7.000.– til miljøtiltak.

Oslo:
Sognsveien 70, 0855 Oslo
Telefon 22 23 80 60
Telefax 22 23 68 90

Gjøvik:
Nedre Torvgate 1 A, 2800 Gjøvik
Telefon 61 17 87 58
Telefax 61 17 80 11

Foretaksnummer:
971586001 MVA

Bankforbindelse:
Sparebanken NOR
2010.07.57711

06. MAI 95
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Ifølge formannen for sameiet, er de i gang med nye miljøprosjekter i samarbeide med Park- og idrettsvesenet.

Med vennlig hilsen
for NOR Bolig AS

Arve Eid

cc. Plan- og bygningsetaten – journalnr. 95/3884 v/Pål J. Engebretsen

PLANBYGG A.S
— TOTALENTREPRENØR —

Besøksadresse: Nesbruveien 75, Nesbru, Norge
Postadresse: Postboks 84, N-1361 Billingstad, Norge
Telefon +47 · 66 84 59 90
Telefax +47 · 66 98 09 79
Bankgiro 8200.02.11393
Foretaksnr. NO 930952494

Oslo kommune
Plan- og Bygningsetaten
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Att.: Engebretsen

OSLO KOMMUNE
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
JOURNALNR. MOTTATT
28. APR 95
AVD. SAKSB. INNKJØL
IBB
930004194

Nesbru, 24.4.1995

VEDR. SANDAKERVEIEN 42 - 44

Vi viser til brukstillatelse pr. 25.1.95 og redegjør for pkt. 1 - 13.

1. Rapport fra Måle- og deleseksjonen viser at bygget ligger utenfor byggelinjen. At dette er i samsvar med de faktiske forhold på stedet er Planbygg AS noe i tvil om. Bygget ble i startfasen av byggesaken krympet på lengden med 50 cm. Dette ble omtegnet av ark. Hansteen som utførte forprosjektet for byggherren, NorBolig. Det ble da konstatert at bygget lå innenfor byggelinjen. Dette ble også sjekket av vår oppmåler T. Hansen som hadde nær kontakt med oppmålingsvesenet i denne saken. Det synes av denne grunn underlig at bygget er funnet å ligge utenfor byggelinjen fremdeles.

2. Korrigerte tegninger med utførte endringer blir innsendt av ark. Hansteen. Her vil også brannteknisk løsning være påført. Tiltak som er gjort vedr. brannsmitte mellom leiligheter er følgende: Der det er mer enn to etasjer er leilighetsskillene i betong. Øvrige leilighetsskiller er av lydvegg konstruksjon med 4 lag gips og isolasjon. Vedr. leilighetsskille i toppetasjen er vegg ført opp til yttertak.
Alle yttervegger er kledd med 9mm GU under panel og 13mm gips på innvendig side. Under balkongene over balkongdør er brannbestandig plate montert. Forøvrig er brannvesenets påtegninger fulgt.
Yttertak på hus nr. 13 (leil 13) er i sin helhet kledd med 9mm GU under opplektning for takstein. I tillegg er, også som øvrige, yttervegger kledd med 9mm GU gips.

3. Tilleggsanmeldt vindu er ikke anmeldt av Planbygg AS. Dette er gjort av NorBolig AS og er fremdeles ikke montert. Dette er Planbygg AS uvedkommende.

4. Innreguleringsrapport for ventilasjon fra Hagen & Haugan er tidligere innsendt.

5. Alle brannklassifiserte vinduer er festet med skruer til ramme slik at de ikke er åpningsbare.

6. Åpninger i trapperekkverk er utbedret slik at ingen åpninger er mer enn 10 cm. Dette gjelder utvendige trapper. Det er også montert en list under panel på utvendige gjerder som danner rekkverk slik at åpningene også her er mindre enn 10 cm.

7. Bad i fellesleilighet. Dørblad er her kappet i underkant slik at lufttilførsel kommer i spalte ved terskel.

8. Utvendig beplantning er utført iht. avtale med NorBolig v/Arve Eid. Dette vil bli bekreftet av NorBolig.

9. Pipeattest oversendes fra Brannvesenet.

10. Bekreftelse på at stålkonstruksjon som bærer vaktmesterleilighet er påført brann-hemmende maling følger vedlagt.

11. Underside av gulv i vaktmesterleilighet som danner tak over inngangsparti er kledd med bord. Under bordkledning er det pålagt 2 lag 9mm GU gips. Dette skulle tilfredsstille de nødvendige krav.

12. Ventiler i vegg mellom bod og korridor i underetasje er skiftet ut med godkjente brannventiler.

13. Hems anmeldes av NorBolig ved ark. Hansteen.
Brannslukningsapparat er satt inn i leil. istedet for brannslange.
Avtrekksvifte er montert på yttervegg for avtrekk fra bad.
Trappeløp er sikret med godkjent rekkverk samt håndløper er montert.

Med vennlig hilsen
PLANBYGG AS

Morten Sørlie

Vedlegg

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Alistair Spalding

Dato: 30.05.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 199300171-64 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Terje Moe	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 42 OG 44	Eiendom:	225/259/260/0
Tiltakshaver:	Nor Bolig A/S	Adresse:	Postboks 175 Tlf: 065 47270, 2391
Søker:	AEPOS ARk.og Planleggere	Adresse:	Sommerrogaten 17 Tlf: 22 44781, 0255
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Ukjent tiltaksart

Vedr. ferdigattest

Etaten viser til tidligere henvendelser vedr ferdigattest fra Cathrine Bull og våres tilsvar, senest av 15.4.2015 hvor vi påpeker at dere først må rydde opp i ulovligheten som brannvesenet har påpekt. Vi kan ikke se at det har vært noen bevegelse i saken siden den gang.

Forenklinger i byggesaksforskrift av 1. juli 2015 sier at: *«Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jf. pbl. § 21-10 femte ledd.»*, det vil i dette tilfelle medføre at det ikke vil bli gitt ferdigattest for tiltaket. Imidlertid må Sameiet Kjøpmannsgården allikevel lukke ulovligheten som brannvesenet har påpekt.

Plan- og bygningsetaten
Teknisk fagavdeling
Enhet for byggetilsyn Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.05.2016 av:

Terje Moe - Saksbehandler

Kopi til:
AEPOS ARk.og Planleggere, Sommerrogaten 17 Tlf: 22 44781, 0255
Nor Bolig A/S, Postboks 175 Tlf: 065 47270, 2391
Ingeniørbygg Utvikling AS, Skogryggveien 30, 0781 OSLO, ingbygg@online.no
Brann- og redningsetaten, Arne Garborgs plass 1, 0179 OSLO,
postmottak@bre.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Ausland, Knut

Sandakerveien 42
0473 OSLO

Dato: 25 MAI 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9704545-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål J. Engebretsen | Arkivkode:

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 42	**Eiendom:**	225/259/0/7
Tiltakshaver:	Ausland, knut	**Adresse:**	Sandakerveien 42, 0473
Søker:	Kristoffersen, Knut	**Adresse:**	Sandakerveien 42, 0473
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	**Tiltaksart:**	Tilbygg

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 05.05.99.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

Margrethe Stang Lund
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Alex Christiansen Arkitektkontor AS
Kongens gate 15
0153 OSLO

Dato: 10.12.2010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201005349-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 42	Eiendom:	225/259/0/0
Tiltakshaver:	Are Vennerød	Adresse:	Sandakerveien 42, 0473 OSLO
Søker:	Alex Christiansen Arkitektkontor AS	Adresse:	Kongens gate 15, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - SANDAKERVEIEN 42

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen 21.05.2010.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.12.2010 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Marianne Estevenin - Enhetsleder

Kopi til:
Are Vennerød, Sandakerveien 42, 0473 OSLO, are.vennerod@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Make arkitekter as
Maridalsveien 10
0178 OSLO

Dato: 23.12.2010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200202838-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Stine Haakenstad	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 42	Eiendom:	225/259/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Sandakerveien 42/44	Adresse:	Sandakerveien 42/44, 0476 OSLO
Søker:	Make arkitekter as	Adresse:	Seilduksgata 25, 0553 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - SANDAKERVEIEN 42

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.12.2010 av:

Stine Haakenstad - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - Enhetsleder

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Alex Christiansen Arkitektkontor AS
Kongens gate 15
0153 OSLO

Dato: 30.10.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201201791-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 38D	Eiendom:	225/259/0/0
Tiltakshaver:	Trygve Gundersen	Adresse:	Sandakerveien 38 D, 0473 OSLO
Søker:	Alex Christiansen Arkitektkontor AS	Adresse:	Kongens gate 15, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Påbygging

FERDIGATTEST - SANDAKERVEIEN 38 D

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 16.10.2013.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.10.2013 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Trygve Gundersen, Sandakerveien 38 D, 0473 OSLO, trygveg@c2i.net
Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Henrik E Nielsen Arkitektkontor AS
Postboks 9208 Grønland
0134 OSLO

Dato: 12.02.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201215847-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jetmir Sabani	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 36B	Eiendom:	225/259
Tiltakshaver:	Wenche Hassum	Adresse:	Sandakerveien 36 B, 0473 OSLO
Søker:	Henrik E Nielsen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 9208 Grønland, 0134 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - SANDAKERVEIEN 36 B

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 11.02.2013.

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

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

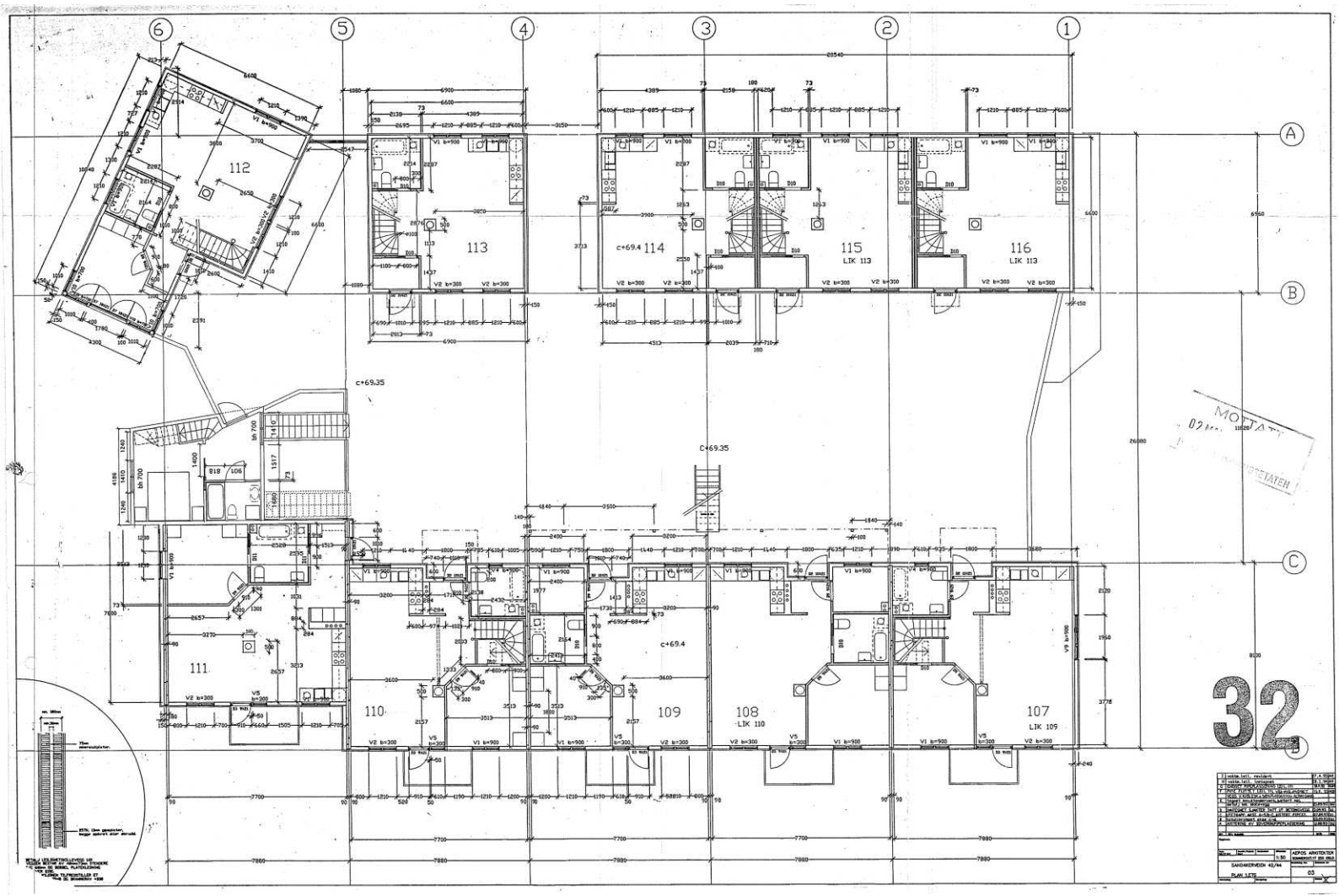
Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

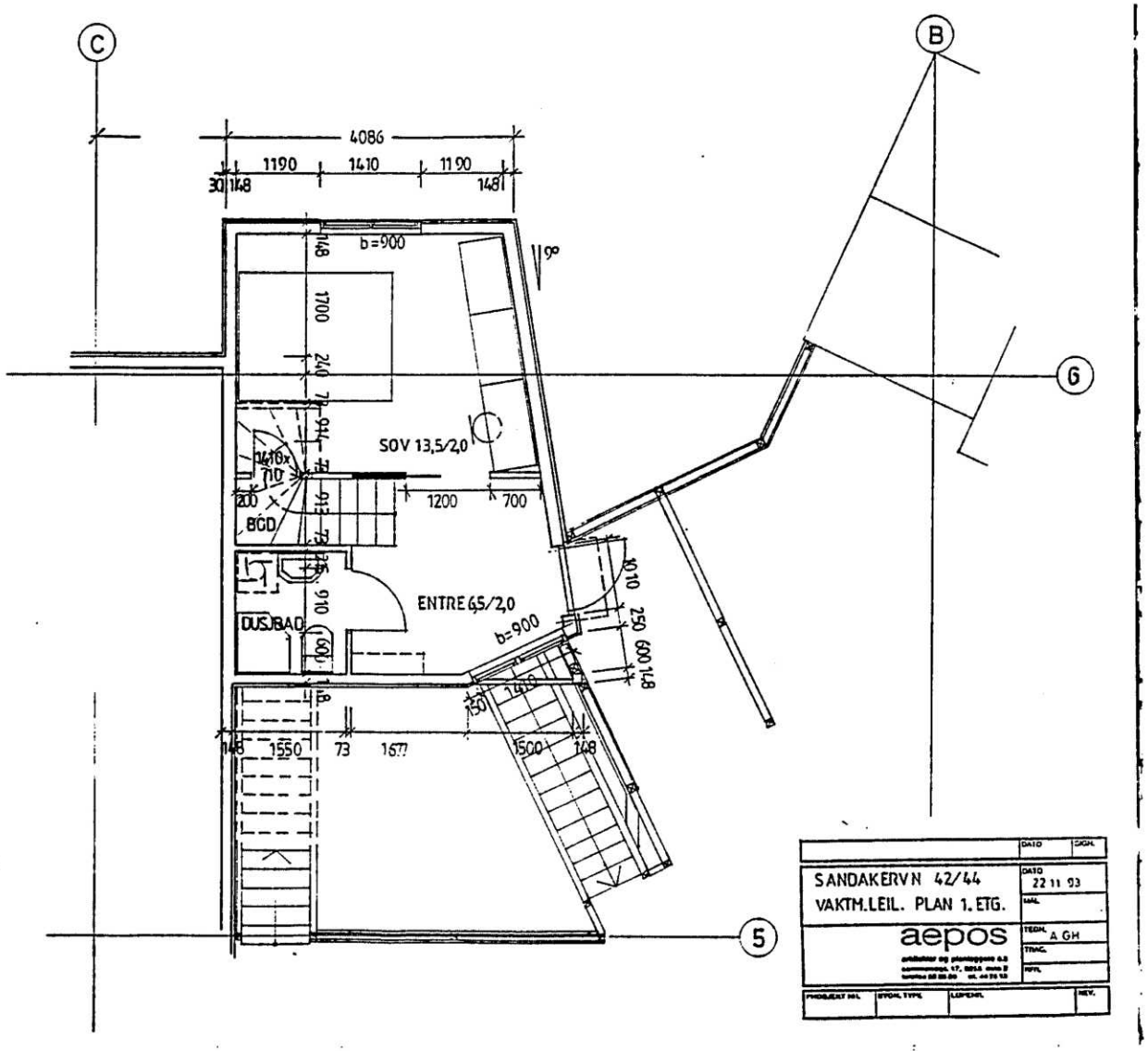
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.02.2013 av:

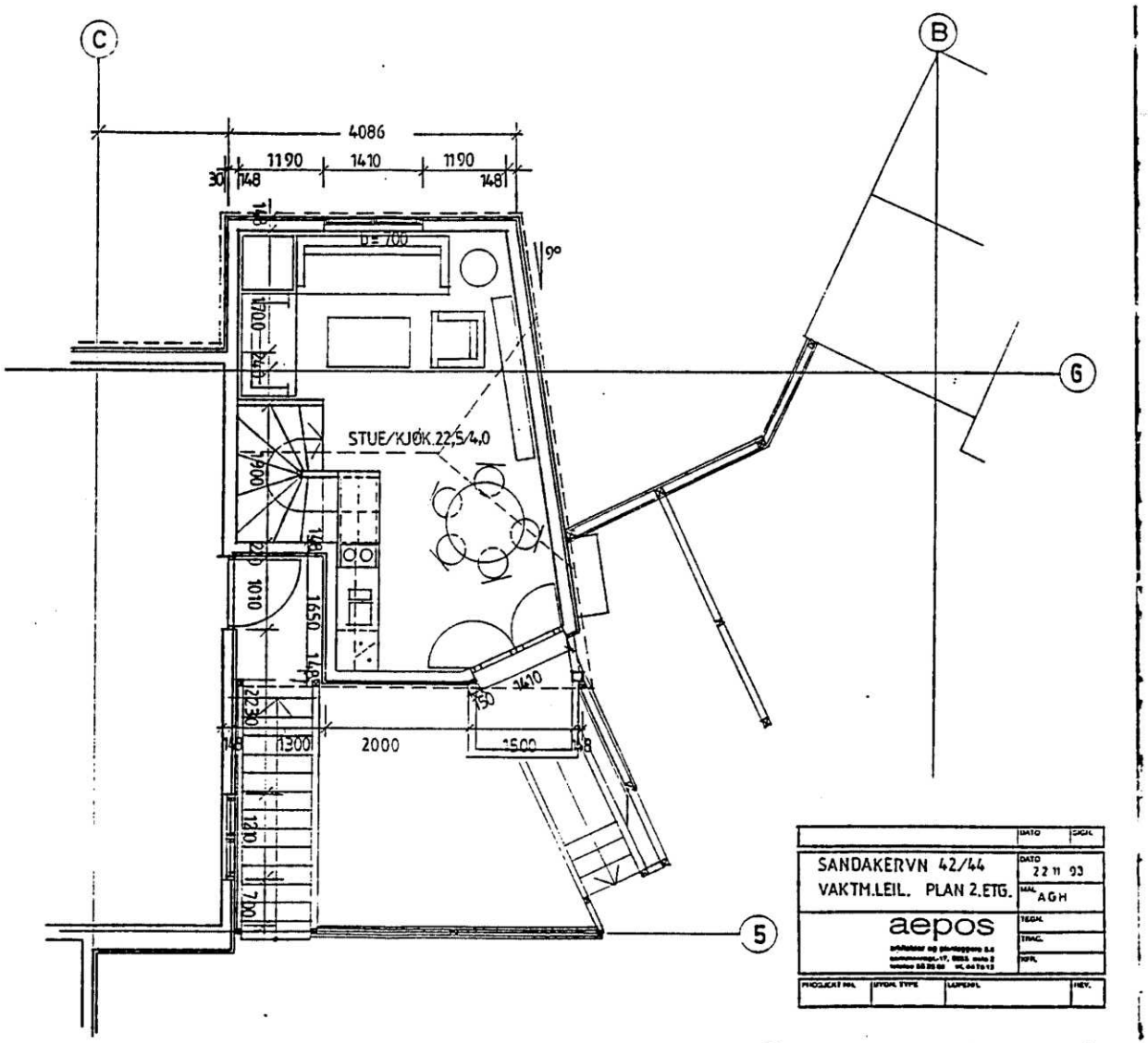
Jetmir Sabani - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

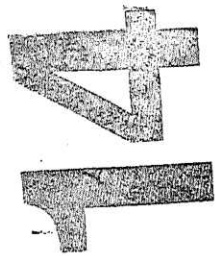
Vedlegg: Orientering om klageadgang
Kopi til: Wenche Hassum, Sandakerveien 36 B, 0473 OSLO, te@hen-arkitektur.no


6
5
4
3
2
1
A
B
C
112
113
114
115
LIK 113
116
LIK 113
111
110
109
108
LIK 110
107
LIK 109
c+69.35
c+69.4
32

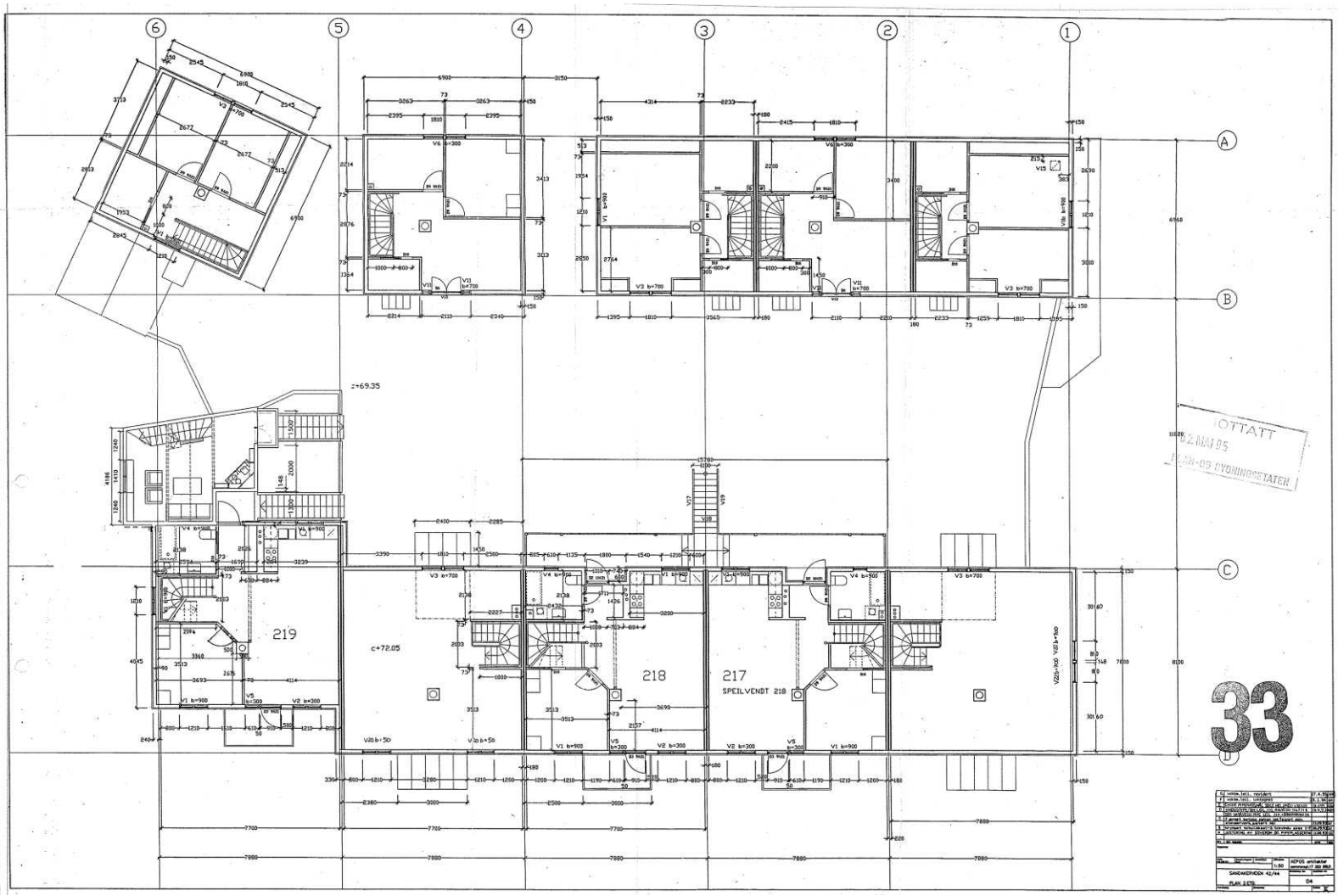


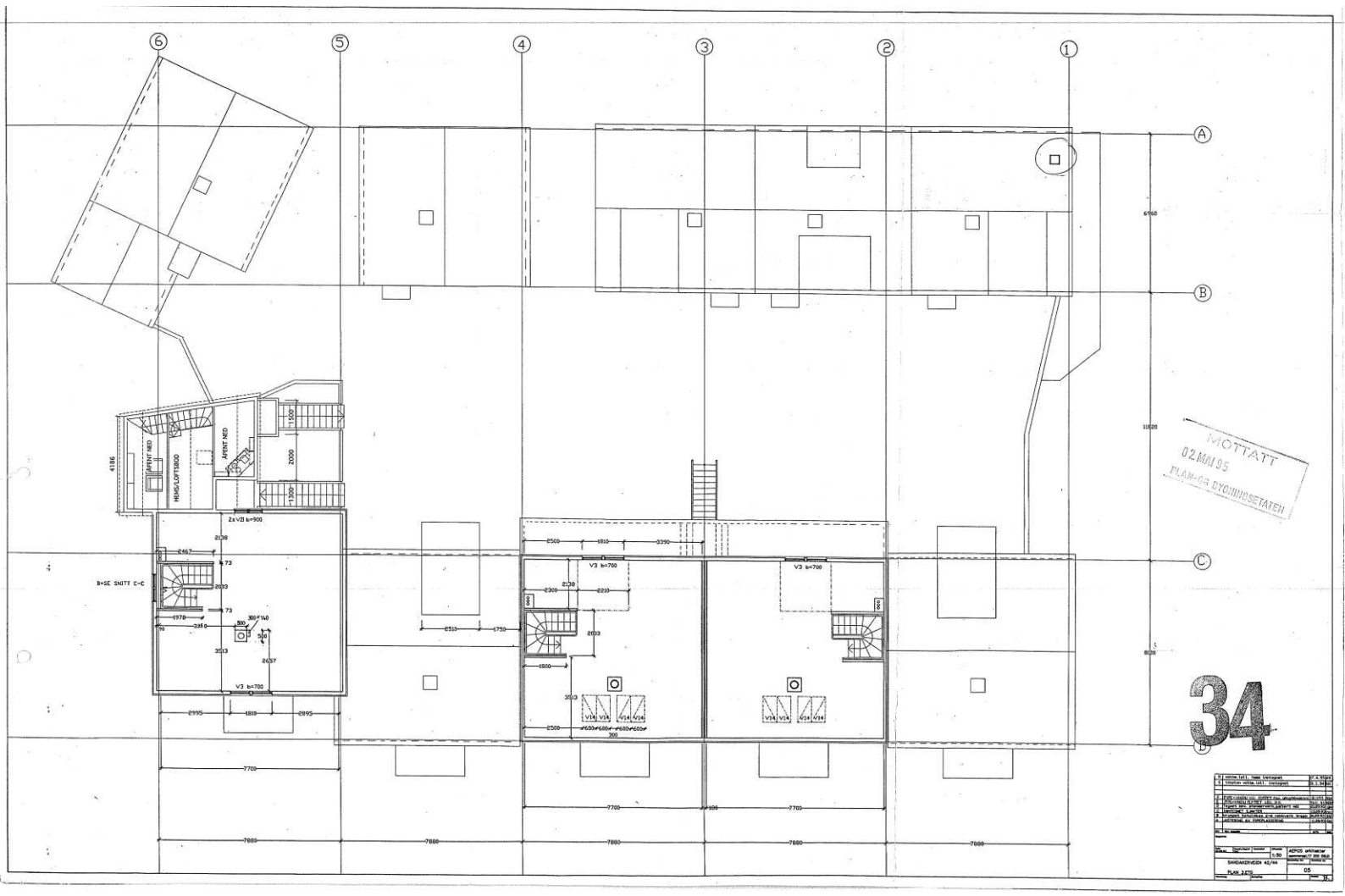
	DATO	SIGN.
SANDAKERVN 42/44 VAKTM.LEIL. PLAN 1. ETG.	DATO 22 11 93	
aepos	TEGN. A.GH	
PROSJEKT NR. / BYGN. TYPE / LØPENR.	REV.	

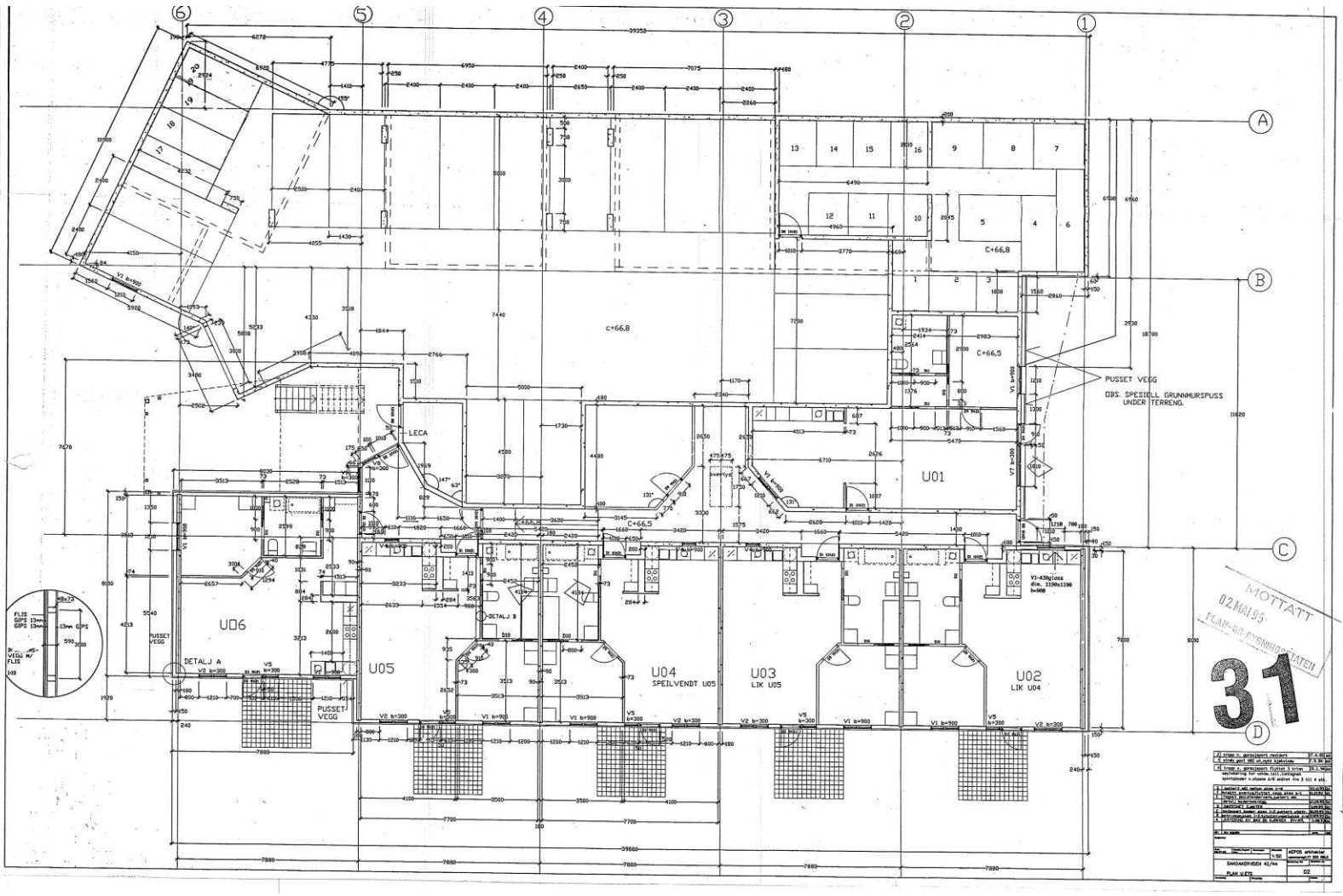




	DATO	SIGN.
SANDAKERVN 42/44 VAKTM.LEIL. PLAN 2.ETG.	DATO 22 11 93	
	MÅL A3 H	
aepos	TEGN.	
	TRAC.	
	KOTR.	
PROSJEKT NR.	UTGAVE TYPE	LØPENR. REV.


6
5
4
3
2
1
A
B
C
D
219
218
217
SPEILVENDT 218
c+69.35
c+72.05
33


6
5
4
3
2
1
A
B
C
D
6960
11620
8130
MOTTATT
02 MAI 95
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
34
SNITT C-C
HEMSELOFTSMOD
APENT NED
APENT NED
2x V21 b=900
V3 b=700
V3 b=700
V3 b=700
7700
7700
7700
7700
7800
7800
7800
7800
7800


U01
U02
LIK U04
U03
LIK U05
U04
SPEILVENDT U05
U05
U06
C+66,8
C+66,5
LECA
PUSSET VEGG
DBS. SPESIELL GRUNNMURSPUSS
UNDER TERRENG.
DETALJ A
DETALJ B
MOTTATT
02.MAI 95
FLAH-SØ FYLKESKONTOR
31

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00250000	18.05.2026	169260047

Ident
1994/28149/105

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Energiattest



Adresse **Sandakerveien 38F, 0473 OSLO**	
Dato for energimerking **18.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297198**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81804451**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **259**
Seksjonsnummer **20**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1995**	Bygningstype **Annet småhus**
Bruksareal **49,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **49,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **267,48 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **267,48 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 107 kWh**

Sandakerveien 38F, 0473 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Sandakerveien 38F, 0473 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 8: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 17: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 20: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 21: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sandakerveien 38 F, 0473 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 259, Snr. 20, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
169260047

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria - avd. Nordpolen

Saksbehandler: Jon-Kristian Krybelsrud

Telefon / Mobil: 22 09 18 30 / 416 18 750

E-post: jon-kristian.krybelsrud@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.
