PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

SANDAKERVEIEN 41

Vedlegg

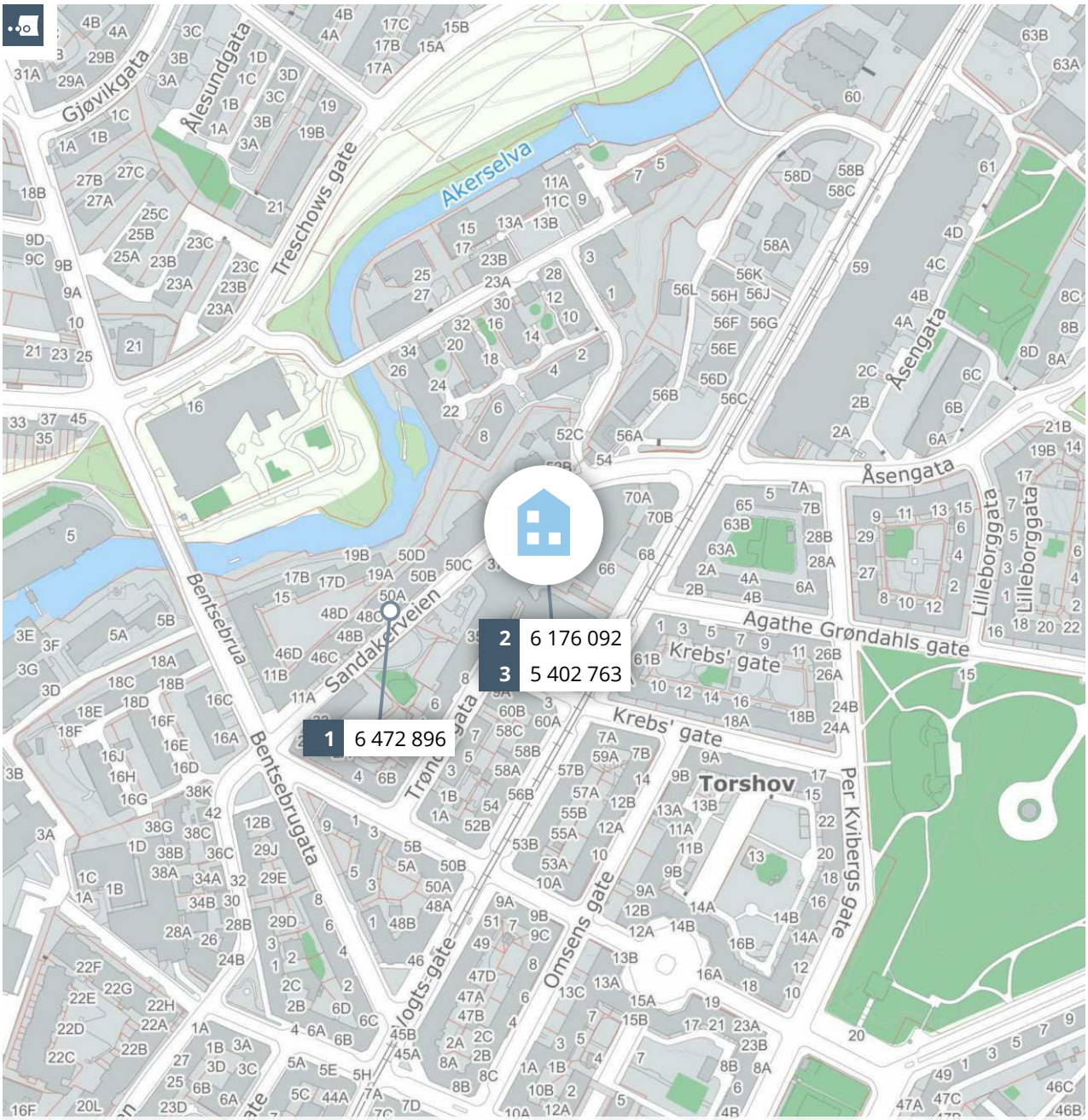
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

SANDAKERVEIEN 41

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 17.09.2026

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: Erling Beck.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sandakerveien 41, 0477 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1940

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

Verdivurdert til

5 000 000

150 153	5 150 153	105 105
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	49 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1940

Fellesutgifter	4 192
Formue	19 246
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sandakerveien 48 C 54 m² 1947 5. etg 2 sov				22.06.2026	6 100 000	**6 400 000**	72 896	6 472 896	**119 868**
2	Sandakerveien 41 49 m² 1939 4. etg 1 sov				21.04.2026	5 700 000	**6 025 000**	151 092	6 176 092	**126 043**
3	Sandakerveien 41 48 m² 1939 4. etg 1 sov				02.10.2025	5 500 000	**5 250 000**	152 763	5 402 763	**112 558**

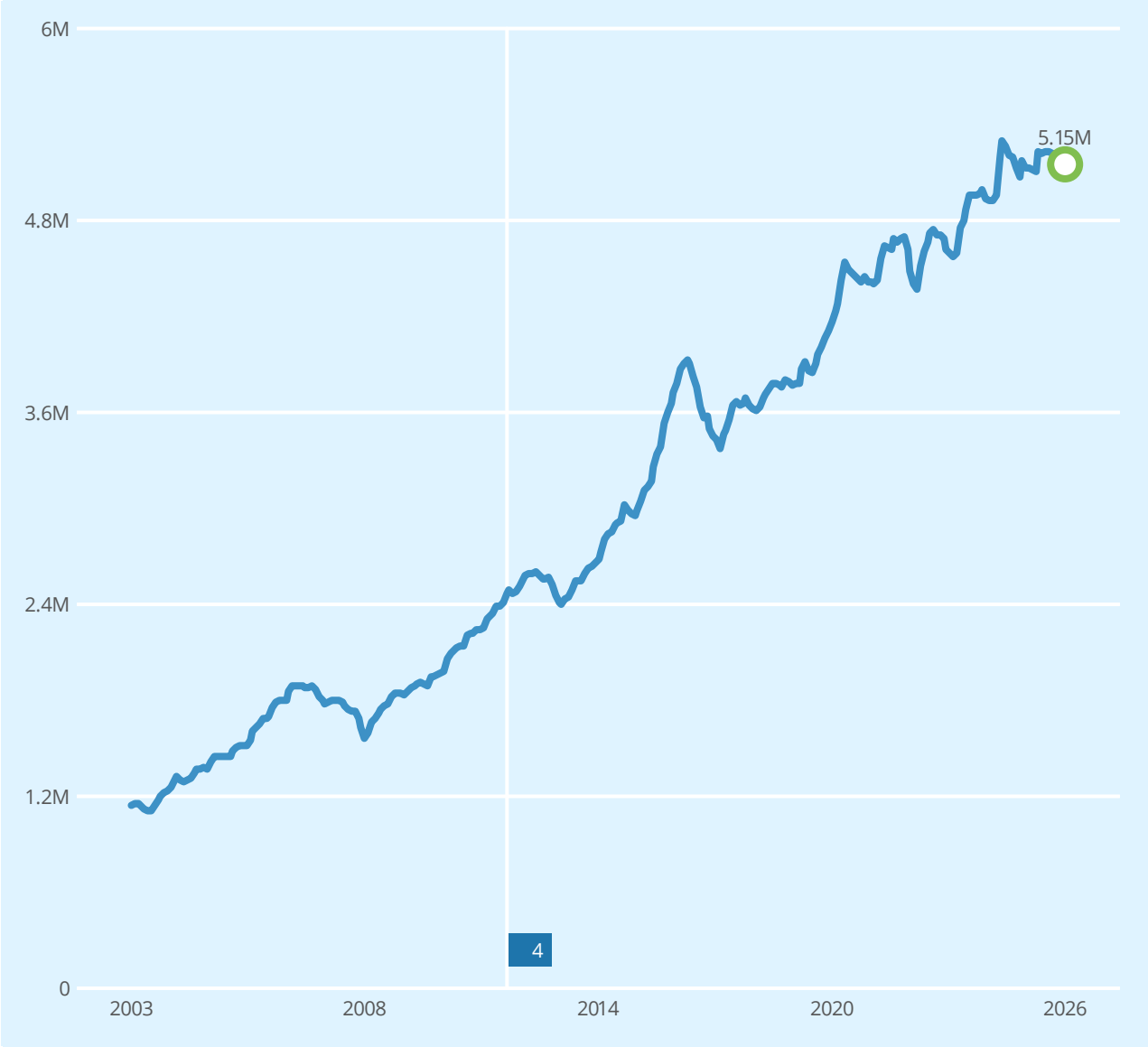
Moderne toppleilighet med solrik sydvendt balkong med godt oversyn.
Boligen ligger i ett betongbygg fra 1940 omgjort til boliger i 2013.
Det er heis i bygget.
Boligen ligger sentralt til på Torshov med kort vei til de fleste fasiliteter.
Leiligheten har inngang fra Sandakerveien, men er vendt mot sør og Trøndergata.
Boligen har standard fra byggeår / totalrehabiliteringen i 2013 med godt resultat.
Meget tiltalende toppleilighet med privat sørvendt balkong
Boligen inneholder: Entre / gang, Luftig soverom med ekstra hems over en del av soverommet grunnet unormalt god takhøyde leiligheten.
Luftig og lys stue med åpen kjøkkenløsning. Fra stue er det utgang til solrik sydvendt balkong.
Kjøkkeninnredning fra 2024 av merke EPOQ med integrerte hvitevarer: Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap med fryser. Spennende og moderne kjøkkeninnredning med lyse overflater. Leiligheten har en utstrakt bruk av lys eikeparkett. Pent flislagt bad med gulvvarme. Baderom er
utstyrt med dusjhjørne med dusjdører i herdet glass, vegghengt toalett, servantskap med speil over servant. Opplegg for vaskemaskin.
Det medfølger en kjeller bod til boligen.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.02.2014		10.02.2014	-	2 385 000	-	2 385 000	5

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 3 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

7.1M
6.9M
6 605 000 Prisantydning i snitt
6.3M
6.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
86
dager

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 3 grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

6.1M
5.9M
5 814 000 Salgspris i snitt
5 640 000 Prisantydning i snitt
5.5M
5.3M
5.1M

Solgt i snitt i løpet av
10
dager

for 3.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

119 748 TORSHOV RODE 3 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

113 694 Sagene bydel i snitt siste 3 mnd

105 105 Sandakerveien 41 Totalpris 5 150 153

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Sandakerveien 41, 0477 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 257

Andelsnummer 37

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 14.09.2026 **Rapportdato:** 17.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22779-1049 **Referansenummer:** UU1776

Foretak: NORSKE BOLIGRAPPORTER AS

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.

Norske Boligrapporter AS

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter består av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Rapportansvarlig



Cristopher Hummervoll
Uavhengig Takstingeniør
ch@norskeboligrapporter.no
416 43 719

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1940

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.
- Sprinkleranlegg.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:
- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 3,64 meter, målt i stue.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.
Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

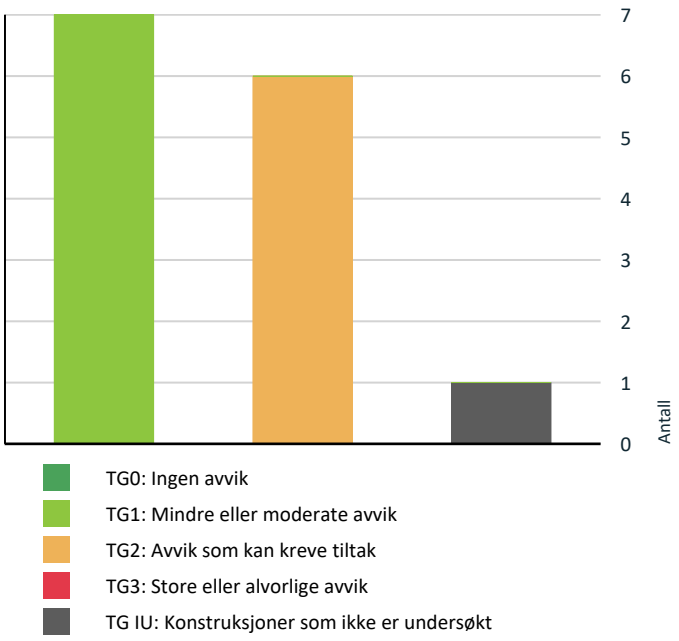
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Avvik:	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1940

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2013.

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

Vurdering av avvik:
• Treverket er værslitt og har synlige sprekker. Når overflaten brytes ned og det oppstår oppsprekking, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til videre slitasje og økt risiko for fuktrelaterte skader, herunder begynnende råte dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Vedlikehold som rengjøring, skraping og ny overflatebehandling bør påregnes.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer ved balkongdør.

• Balkongdøren tar i karmen. Dette indikerer et mindre justeringsbehov eller svak skjevhet. Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg ved åpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 9 m².

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

Vurdering av avvik:
• Det er observert rust på metalloverflater. Rust innebærer at metallet gradvis brytes ned. Dersom dette får utvikle seg videre, kan det over tid føre til svekkelse av materialet og redusert levetid. Vedlikehold eller utbedring bør påregnes.

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse

Generelt om hva radon er, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Tilstandsrapport

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For me informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

⚠ Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Soverommet har en etablert hems.

Vurdering av avvik:
• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket på hemsen er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde. Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall fra hemsen. Forholdet kan ha betydning for personsikkerheten, særlig ved bruk av hemsen som sove- eller oppholdsareal. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2013.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

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

Vurdering av avvik:
• Det er observert sprekker i enkelte fliser.
Slike sprekker er ofte av kosmetisk betydning, men kan også være et tegn på bevegelser i underlaget. Årsaken er ikke nærmere avklart. Det anbefales å følge med på området og vurdere utbedring ved endringer.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

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

Vurdering av avvik:

• Det er registrert bom under enkelte fliser.
Forholdet tyder på svekket vedheft og bevegelser i underlaget, og kan over tid føre til videre skadeutvikling, slik som sprekker og løse fliser.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er i støpejern.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 26 mm.

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

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



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

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

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

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

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført, men stålstendere i veggkonstruksjonen forhindrer fuktmåling med piggelektrode. Det er derfor gjennomført en visuell inspeksjon av hulrommet, samt et fuktsøk med overflateindikator på veggens utside. Ingen indikasjoner på fuktproblematikk ble registrert ved disse undersøkelsene.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2024.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

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

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

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfilterventilator er montert. Avtrekk i vegg via balansert anlegg.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

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

Kursene for rør-i-rør er ikke merket.
Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra 2013.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Det foreligger tilsynsrapport fra Elvia, saksnummer 5266289, datert 24.08.2022. Det ble ikke registrert åpne avvik ved tilsynet. Eier opplyser at det ikke er utført elektriske arbeider etter tilsynet.

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova. Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Punktet gjelder branntekniske forhold som kan påvirke Helse, miljø og sikkerhet.

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Andre branntekniske avvik kan forekomme uten å fremkomme her, og en fullstendig brannteknisk vurdering krever grundigere undersøkelser utført av kvalifisert fagpersonell.

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

Vurdering av avvik:
• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket på hemsen er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde. Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall fra hemsen. Forholdet kan ha betydning for personsikkerheten, særlig ved bruk av hemsen som sove- eller oppholdsareal. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

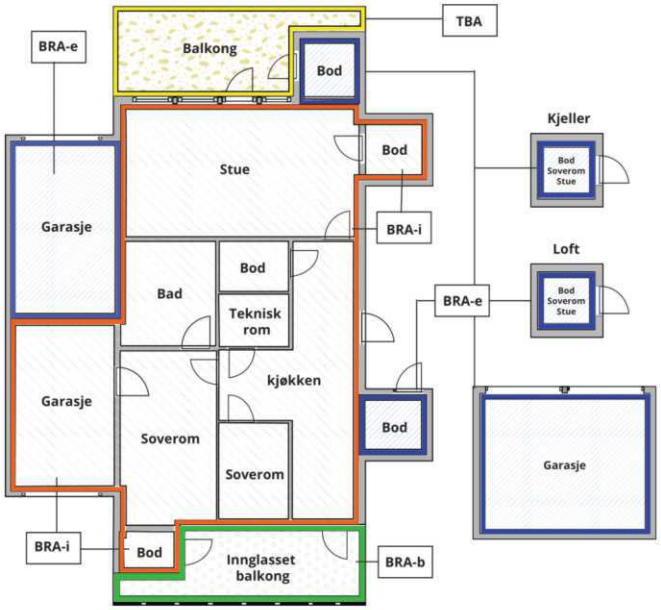
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	49			49	9
Kjeller		4		4	
SUM	**49**	**4**			**9**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré, soverom, bad, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Det er en hems på soverom på ca 7m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Følgende arbeider er opplyst om, men har ikke dokumentasjon:
Nytt kjøkken.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2026	Cristopher Hummervoll	Takstingeniør
	Rolf Andreas Klingenberg	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Sandakerveien 41

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0404/SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG	998710383	H0404		Klingenberg Rolf Andreas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
37

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	14.09.2026	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.09.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	14.09.2026	Egenerklæringsskjema var ikke tilgjengelig ved befaringen. Dette kan føre til at eierrelevante opplysninger ikke inngår i rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold

Forutsetninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Soria Moria	Oppdragsnr.	154260166
Addresse	Sandakerveien 41		
Postnr.	0477	Sted	OSLO
Selgers navn	Andreas Klingenberg		

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?

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

12 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

82923702

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

1 Sprekk i en flis

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

På balkongen kan det være setningsskader ifølge takstmann

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:

Fasaderehablitering på sydsiden av bygget. Skraping, pussing og maling av fasaden og vinduer. Arbeidet er igangsatt, men ikke ferdig. Dette utføres i regi av borettslaget

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Aspiria AS. Borettslaget har mer informasjon.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Alt var ok

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Borettslaget har tatt opp lån for å betale arbeidene med fasaderehabliteringen som utføres nå i 2026.

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

Beskrivelse:

Det er elbil-lader på noen garasjeplasser i parkeringskjeller. Parkeringskjeller er et eget sameie.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 16.09.2026

Signert av *Andreas Klingenberg*

Initialer selger:
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Soria Moria Eiendomsmegling AS
v/Geir H. Zetterstrøm
Grefsenveien 5c, 0482 OSLO
E-post: geir.hansen.zetterstrom@privatmegleren.no

Deres ref.: 154260166 . Vår ref.: 7796-1-37 Dato: 15.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sandakerveien 41 Borettslag
Organisasjonsnr:	998710383
Andelseier:	Klingenberg, Rolf Andreas
Medeier:	
Leilighetsnummer:	37
Adresse:	Sandakerveien 41, 0477 OSLO
Andelsnummer:	37
Gnr.	225
Bnr.	257
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Borettslaget har ingen egne parkeringsplasser. Parkeringsanlegget under eiendommen har separat eier, Vogts gate 66 garasjesameie hvor enkelte beboere har garasjeplass. Tinglyses med gnr 225, bnr 257 snr 1 , ideell 1/45 del. Vedtekter til garasjesameiet følger vedlagt Dersom selger av boligseksjon også har garasje i Vogts gate 66 garasjesameie og denne skal selges sammen med boligseksjon må forretningsfører få informasjon om dette. Forretningsførers administrasjonsgebyr vil bli fakturert ved salg. Borettslagets bygningsmasse er fra 1939 og ble totalrehabilitert i 2013 da borettslaget ble stiftet. Bygningene står oppført på Byantikvarens gule liste. Dyrehold: henviser til borettslagsloven ¤5-11. Eierseksjonssameiet har ikke eget regnskap (enda, men det er i etableringsfasen), alle kostnader går i borettslaget, bortsett fra garasjesameiets (s. 7923) egne kostnader. Avregnes årlig iht. eierbrøken. RK avregner. Vedtatt rammelån på 1,2 millioner i 2026 for fasaderehabilitering. Lånet er ikke tatt opp enda men blir tatt opp i løpet av 2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	16369265826
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,45%
Restsaldo	6 924 047,91
Innfrielsesdato:	19.07.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 192,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån 582	1 311,00	
Felleskostnader	2 692,00	
TV/bredbånd	189,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	207,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 872,-
Annen formue:	19 246,-
Gjeld:	151 692,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	16369265826
Restsaldo:	150 153,33
Kapitalkostnader:	875,40
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 150 153,33,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7796

SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. juni kl. 09:00 og lukker 11. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7796

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Låneopptak til fasaderehabilitering (syd-fasaden)
8. Fullmakt til refinansiering av eksisterende lån

Med vennlig hilsen,
Styret i SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Andreas Flataker, forretningsfører for borettslaget, er valgt.

Forslag til vedtak

Andreas Flataker er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Stian Aleksander Bøyum Røstgård og Max Stokstad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 7796 Sandakerveien 41 Borettslag - revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at samlet styrehonorar settes til kr 100 000.

Honoraret har stått uendret i flere år, samtidig som det har blitt stadig mer krevende å rekruttere nye styremedlemmer. En justering nå skal bidra til at vervet oppleves som mer attraktivt, og at borettslaget sikrer kontinuitet og kompetanse i styret framover.

Som grunnlag for forslaget har styret benyttet OBOS sin oversikt over gjennomsnittlig styrehonorar per bolig i 2025:

- 6–30 boliger: 2 409 kroner
- **31–80 boliger: 2 186 kroner**
- 81–250 boliger: 1 872 kroner
- 251 boliger eller flere: 1 268 kroner

Du kan lese mer her: OBOS styrehonorar 2025: Satsene i borettslag og sameier | OBOS

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Hanne Jenssen ble valgt inn som Styremedlem for 2 år i 2025 og fortsetter i vervet.

Stian Røstgård og Max Stokstad gjenvelges i 1 år til.

Roller og kandidater

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

- Stian Røstgård

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

- Max Stokstad

Sak 7

Låneopptak til fasaderehabilitering (syd-fasaden)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det planlegges for rehabilitering av fasaden. Det totale prosjektet er estimert til kr 1 250 000.

Styret ønsker å benytte mest mulig egenkapital til å dekke kostnadene, men ber om fullmakt til å ta opp lån med en ramme på inntil kr 1 250 000. Lånerammen tilsvarer det totale kostnadsestimatet, og er satt slik for å gi finansielt spillerom dersom uforutsette kostnader oppstår underveis i prosjektet. Det er altså ikke planlagt å benytte hele lånerammen.

Borettslagets samlede gjeld overstiger 50 % av bankens estimerte verdi av borettslaget. Lånet får derfor prioritet foran fellesobligasjonen (beboerinnskuddet).

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner låneopptaket.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner låneopptak med en ramme på inntil kr 1 250 000 til finansiering av rehabilitering av fasaden. Styret gis fullmakt til å benytte lånerammen helt eller delvis etter behov. Lånet får prioritet foran fellesobligasjonen (beboerinnskuddet).

Sak 8

Fullmakt til refinansiering av eksisterende lån

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har et eksisterende lån i DNB (lånenummer 16369265826). Styret har vært i dialog med OBOS-banken om bedre rentebetingelser, og ønsker å ha mulighet til å flytte lånet dit i forbindelse med det nye låneopptaket dersom vilkårene er gunstige.

Et refinansiert lån vil også få prioritet foran fellesobligasjonen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet gir styret fullmakt til å refinansiere eksisterende lån.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å flytte eksisterende lån i DNB (lånenummer 16369265826) til OBOS-banken, dersom styret vurderer at vilkårene er gunstigere enn dagens. Et eventuelt refinansiert lån får prioritet foran fellesobligasjonen.

Styrets årsrapport

Årsrapport 2026 - Styrets arbeid

1. Innledning

Denne årsrapporten gir en oversikt over styrets arbeid siden forrige ordinære generalforsamling. Rapporten dekker sentrale områder som drift, vedlikehold, økonomi og samarbeid, samt planer for videre utvikling av borettslaget.

Styret har i perioden bestått av styreleder Stian Røstgård og styremedlemmene Max Stokstad og Hanne Konstanse Øyen Jenssen.

Styret har i perioden prioritert kostnadskontroll, teknisk oppfølging av bygget og reforhandling av sentrale avtaler. Tiltakene har gitt merkbare besparelser for beboerne.

2. Styrets arbeid

Administrasjon og drift

Styret har avholdt 8 styremøter i perioden, med løpende oppfølging av drift, vedlikehold og økonomi. Arbeidet har særlig vært rettet mot kostnadsoptimalisering, teknisk tilstand og samarbeid med øvrige seksjoner i bygget. Det er også gjennomført HMS-evaluering. Avvikene som ble avdekket er enten utbedret eller planlagt utbedret på kort sikt.

Kommunikasjon

Styret har primært kommunisert med beboerne digitalt via Vibbo. Plattformen brukes til løpende informasjon, varsler og dialog, og gir beboerne en enkel kanal for spørsmål og innspill til styret.

Beboeraktiviteter

Det planlegges en felles dugnad i mai/juni 2026 for å rydde fellesarealer og styrke nabofellesskapet. Nærmere informasjon om dato og oppgaver sendes ut via Vibbo i forkant.

Fasade - tilstandsvurdering og innhenting av tilbud

Styret har gjennomført en helhetlig gjennomgang av fasaden for å kartlegge vedlikeholdsbehov og nødvendige tiltak. Følgende leverandører har vært på befaring og/eller levert tilbud:

· BOVG

· Maler Compagniet

· Oslo Murmesterbedrift AS

· Aspira

Arbeidet danner grunnlaget for videre beslutning om fasaderehabilitering, jf. punkt 4 om fremtidsplaner.

Internett - overgang til GIG Networks

Borettslaget har byttet internettleverandør fra Telenor til GIG Networks. Overgangen har gitt bedre teknisk løsning og betydelige kostnadsbesparelser.

Besparelser:

· Ca. kr 4 600 per år per leilighet

· Ca. kr 206 000 totalt per år for borettslaget samlet

Hovedpunkter i avtalen:

· Garantert oppetid på 99,7 %

· 5 års avtaletid, grunnet investering i infrastruktur

· Ingen prisjustering de to første årene, deretter KPI-regulering

Strømavtale - ny leverandør og Norgespris

Styret har bestilt Norgespris og har byttet leverandør til Entelios. Tiltakene har gitt lavere og mer forutsigbare strømkostnader.

· Ingen bindingstid

· Aktiv forvaltning av strømpris - Entelios opplyser at de har slått spotprisen 10 år på rad

· Påslag redusert fra 2,74 øre/kWh til 0,5 øre/kWh

· Fjernet fastbeløp per måler (tidligere kr 49/mnd per måler)

Tekniske tiltak og vedlikehold

Heis - Det er installert nytt hovedkort i heisen etter feil som påvirket stabiliteten.

Ekspansjonskar - Defekt ekspansjonskar i vannsystemet er byttet. Totalkostnad: kr 19 900 eks. mva. (Grundfos 200 liter: kr 10 000, arbeid og deler: kr 9 900).

Isfrisystem, svalganger 4. etasje - Nytt styringssystem er installert etter feil på tidligere løsning. Systemet fjerner snø og is automatisk basert på sensor, noe som gir:

· Lavere strømforbruk

· Bedre sikkerhet og fremkommelighet på svalgangene

Nøkkelboks - Det er installert nøkkelboks for tekniske rom, som sikrer tilgang ved akutte situasjoner selv om styret skulle være utilgjengelig.

Nødutgang kjeller - Etter gjentatte utløsninger av nødutgangsbryterne i kjelleren besluttet styret å bytte dem ut. De gamle bryterne hadde knuseglass som måtte erstattes hver gang de ble brukt. De er nå erstattet med en modell som styret selv kan resette, noe som sparer både tid og kostnader. Løsningen er installert på to dører i garasjen: døren inn mot heisen og nødutgangen mot Sandakerveien. I forbindelse med arbeidet ble det også oppdaget at døren mot Sandakerveien aldri hadde vært koblet til strøm, og derfor alltid hadde stått åpen. Det er nå installert strømuttak og ny bryter, slik at døren fungerer som den skal.

Ventilasjonsaggregat - egen serviceavtale og utbedringer

Tidligere lå serviceavtalen for begge ventilasjonsaggregatene hos garasjesameiet, som eier sitt eget aggregat og viderefakturerte borettslaget. Styret har nå tegnet egen serviceavtale for borettslagets ventilasjonsaggregat. Dette gir styret bedre kontroll på at service blir gjennomført og at nødvendige utbedringer blir fulgt opp.

I vinter meldte flere beboere om kald tilluft fra ventilasjonsanlegget. Under service ble det avdekket at ikke alle varmebatteriene var i drift. Sikringene ble utbedret, tilluftstemperaturen ble justert til 20 grader, og det ble samtidig utført filterbytte i aggregatet.

Samarbeid mellom seksjonene

Sameierstyret for Sandakerveien 41 / Vogts gate 66 er reaktivert for å styrke samarbeidet mellom bolig-, garasje- og næringsseksjonen. Arbeidet har fokus på:

· Riktig kostnadsfordeling mellom seksjonene

· Bedre koordinering av vedlikehold

· Etablering av egen økonomi og regnskap for sameiet

Styret har etterfakturert kostnader der dette har vært mulig, men det gjenstår fortsatt enkelte avklaringer om fordeling. Målet er at borettslaget ikke skal bære kostnader som tilhører andre seksjoner, og at alle eierseksjonskostnader på sikt flyttes fra borettslaget til eierseksjonssameiet.

Medlemskap i Huseierne

Borettslaget er meldt inn i Huseierne, som gir tilgang til juridisk og byggteknisk rådgivning, samt andre fordeler. Les mer her: Sameier og borettslag | Huseierne

3. Økonomisk oversikt

Økonomisk status

Per 29. april 2026 har borettslaget omtrent kr 800 000 på konto. Dette vurderes som tilfredsstillende og ligger innenfor anbefalt nivå på 3-6 måneders inntekter. Mesteparten av beløpet er satt på borettslagets sparekonto for å sikre renteinntekter.

Kommentarer til årsregnskapet

Noen forhold påvirker sammenligningen mellom regnskap og budsjett for 2025:

Tidligere års kostnader: Styret arbeider med å inndrive enkelte tidligere belastede kostnader fra andre seksjoner i sameiet. Enkelte fakturaer fra fjoråret er fortsatt under diskusjon og er ikke endelig avklart.

Periodisering: Enkelte kostnader fra 2025 som skal viderefaktureres øvrige seksjoner - herunder bygningsforsikring - ble først fakturert i 2026, og fremkommer derfor ikke i regnskapet for 2025. Tilsvarende inntekter vil bli ført i 2026.

Utvikling i kostnader og felleskostnader

Flere tiltak har bidratt til bedre økonomi:

· Reduserte kostnader til internett og TV

· Lavere strømkostnader gjennom ny avtale

Felleskostnadene er justert tilsvarende:

· Andelen til TV/internett er redusert betydelig

· Øvrige felleskostnader er økt med 8,8 % for å styrke likviditeten

Samlet har dette gitt lavere felleskostnader for beboerne sammenlignet med året før.

Økonomisk strategi

Styret arbeider for å bygge opp egenkapital slik at fremtidige vedlikeholdsprosjekter kan finansieres med mindre låneopptak. Det legges opp til en balansert finansieringsmodell der både egenkapital og lån benyttes, samtidig som likviditeten holdes på et forsvarlig nivå.

4. Fremtidsplaner

Fasaderehabilitering

Det viktigste planlagte tiltaket er rehabilitering av fasaden. Estimerte kostnader:

· Sydfasade: ca. 1,1 mill. kr eks. mva.

· Nordfasade: ca. 0,9 mill. kr eks. mva.

Det er planlagt å starte med sydfasaden, med mulig oppstart i 2026. Det pågår dialog med næringsseksjonen om kostnadsfordeling.

Videre prioriteringer

Styret vil videre:

· Fortsette arbeidet med kostnadskontroll og effektiv drift

· Følge opp teknisk vedlikehold og sikkerhetstiltak

· Sikre godt samarbeid mellom seksjonene i bygget

Styret oppfordrer beboerne til å ta kontakt med innspill, spørsmål eller forslag. Bruk gjerne Vibbo for løpende dialog, eller ta direkte kontakt med styret.

SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG
ORG.NR. 998710383, KLIENTNR. 7796

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**551 874**	**145 910**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		481 437	72 004
Tillegg for nye langsiktige lån			7 091 054
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-96 057	-6 757 093
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**385 380**	**405 965**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**937 254**	**551 874**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 059 698	736 314
Kortsiktig gjeld		-122 443	-184 439
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**937 254**	**551 874**

SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG
ORG.NR. 998710383, KLIENTNR. 7796

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 494 198	2 321 789	2 332 000	2 297 604
Andre inntekter	3	138 985	0	130 000	230 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 633 183**	**2 321 789**	**2 462 000**	**2 527 604**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-15 932	-6 930	-13 000	-13 390
Forretningsførerhonorar		-97 345	-92 895	-94 000	-98 230
Konsulenthonorar		-10 435	-27 093	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-349 829	-393 903	-400 000	-405 490
Forsikringer		-115 526	-107 437	-205 000	-230 000
Kommunale avgifter	8	-352 105	-395 202	-431 128	-452 929
Energi/fyring	9	-367 990	-370 856	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-296 742	-281 825	-296 000	-112 000
Andre driftskostnader	10	-66 415	-110 673	-72 000	-72 330
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 752 190**	**-1 866 683**	**-1 951 128**	**-1 824 369**
DRIFTSRESULTAT		**880 993**	**455 106**	**510 872**	**703 235**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 543	2 647	3 000	3 000
Finanskostnader	12	-409 098	-385 749	-406 440	-386 100
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-399 556**	**-383 102**	**-403 440**	**-383 100**
ÅRSRESULTAT		**481 437**	**72 004**	**107 432**	**320 135**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		481 437	72 004		

SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG
ORG.NR. 998710383, KLIENTNR. 7796

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	104 261 000	104 261 000
Tomt		18 000 000	18 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**122 261 000**	**122 261 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		299 666	10 449
Forskuddsbetalte kostnader		25 144	23 760
Andre kortsiktige fordringer		0	90 512
Driftskonto OBOS-banken		320 977	609 157
Sparekonto OBOS-banken		413 911	2 436
SUM OMLØPSMIDLER		**1 059 698**	**736 314**
SUM EIENDELER		**123 320 698**	**122 997 314**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 45 * 5000		225 000	225 000
Opptjent egenkapital		2 127 257	1 645 820
SUM EGENKAPITAL		**2 352 257**	**1 870 820**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 994 997	7 091 054
Borettsinnskudd	15	113 851 000	113 851 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**120 845 997**	**120 942 054**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 176	26 639
Leverandørgjeld		85 048	94 973
Påløpte renter		13 080	0
Annen kortsiktig gjeld	16	140	62 828
SUM KORTSIKTIG GJELD		**122 443**	**184 439**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**123 320 698**	**122 997 314**
Pantstillelse	17	135 614 264	135 614 264
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Sandakerveien 41 Borettslag

Stian Aleksander Bøyum Røstgå Max Stokstad

Hanne Konstanse Øyen Jens

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	1 106
Eiendomsskatt	1 106
Eiendomsskatt	1 106
Eiendomsskatt	1 106
Felleskostnader	1 369 008
TV/bredbånd	274 860
Kommunale avgifter	157 310
Lån 582	688 596
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 494 198**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Vidrefakturert vaktmestertjenester	4750
Vidrefakturert Vogtsgate 66 Næring As	30263
Vidrefakturert Vogts Gate 66 Garasjesameie	37605
Vidrefakturert kommunale avgifter	226
Forsikringsoppgjør 2024	48975
Inntektsføre ukjente innbetalinger	17165

SUM ANDRE INNTEKTER	**138 985**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-70 000
SUM STYREHONORAR	**-70 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 932
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 932**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-79 142
Drift/vedlikehold VVS	-24 875
Drift/vedlikehold elektro	-7 496
Drift/vedlikehold heisanlegg	-116 518
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 419
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-72 586
Kostnader dugnader	-3 794
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-349 829**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-4 424
Vann- og avløpsgebyr	-186 212
Renovasjonsgebyr	-161 469
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-352 105**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-367 990
SUM ENERGI / FYRING	**-367 990**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-50 662
Andre driftskostnader	-9 110

Telefon, annet	-528
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 919
Øreavrunding	4
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-66 415**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 643
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 005
Andre renteinntekter	895
SUM FINANSINNTEKTER	**9 543**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-409 098
SUM FINANSKOSTNADER	**-409 098**

NOTE 13
BYGNINGER

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

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

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb Bank ASA
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-7 091 054	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	96 057	
		-6 994 997
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 994 997**

NOTE 15
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-140
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-140**

NOTE 17
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	113 851 000
Pantelån	6 994 997
TOTALT	**120 845 997**

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QATH5-CTUZO-881DL-1XXXE-HDWC8-VLTA0

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-27 08:22:46 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: QATH5-CTUZO-881DL-1XXXE-HDWC8-VLTA0

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 8.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.06.26
Selskapsnummer: 7796 **Selskapsnavn:** SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Andreas Flataker er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Stian Aleksander Bøyum Røstgård og Max Stokstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Stian Røstgård

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Max Stokstad

Sak 7 Låneopptak til fasaderehabilitering (syd-fasaden)

Årsmøtet godkjenner låneopptak med en ramme på inntil kr 1 250 000 til finansiering av rehabilitering av fasaden. Styret gis fullmakt til å benytte lånerammen helt eller delvis etter behov. Lånet får prioritet foran fellesobligasjonen (beboerinnskuddet).

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Fullmakt til refinansiering av eksisterende lån

Årsmøtet gir styret fullmakt til å flytte eksisterende lån i DNB (lånenummer 16369265826) til OBOS-banken, dersom styret vurderer at vilkårene er gunstigere enn dagens. Et eventuelt refinansiert lån får prioritet foran fellesobligasjonen.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 998710383
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. juni kl. 09:00 til 11. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Andreas Flataker, forretningsfører for borettslaget, er valgt.

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Flataker er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Styret foreslår at samlet styrehonorar settes til kr 100 000.

Honoraret har stått uendret i flere år, samtidig som det har blitt stadig mer krevende å rekruttere nye styremedlemmer. En justering nå skal bidra til at vervet oppleves som mer attraktivt, og at borettslaget sikrer kontinuitet og kompetanse i styret framover.

Som grunnlag for forslaget har styret benyttet OBOS sin oversikt over gjennomsnittlig styrehonorar per bolig i 2025:

- 6–30 boliger: 2 409 kroner
- **31–80 boliger: 2 186 kroner**
- 81–250 boliger: 1 872 kroner
- 251 boliger eller flere: 1 268 kroner

Du kan lese mer her: OBOS styrehonorar 2025: Satsene i borettslag og sameier | OBOS

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Hanne Jenssen ble valgt inn som Styremedlem for 2 år i 2025 og fortsetter i vervet.

Stian Røstgård og Max Stokstad gjenvelges i 1 år til.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Stian Røstgård (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stian Røstgård

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Max Stokstad (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Max Stokstad

7. Låneopptak til fasaderehabilitering (syd-fasaden)

Det planlegges for rehabilitering av fasaden. Det totale prosjektet er estimert til kr 1 250 000.

Styret ønsker å benytte mest mulig egenkapital til å dekke kostnadene, men ber om fullmakt til å ta opp lån med en ramme på inntil kr 1 250 000. Lånerammen tilsvarer det totale kostnadsestimatet, og er satt slik for å gi finansielt spillerom dersom uforutsette kostnader oppstår underveis i prosjektet. Det er altså ikke planlagt å benytte hele lånerammen.

Borettslagets samlede gjeld overstiger 50 % av bankens estimerte verdi av borettslaget. Lånet får derfor prioritet foran fellesobligasjonen (beboerinnskuddet).

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner låneopptaket.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner låneopptak med en ramme på inntil kr 1 250 000 til finansiering av rehabilitering av fasaden. Styret gis fullmakt til å benytte lånerammen helt eller delvis etter behov. Lånet får prioritet foran fellesobligasjonen (beboerinnskuddet).
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Fullmakt til refinansiering av eksisterende lån

Borettslaget har et eksisterende lån i DNB (lånenummer 16369265826). Styret har vært i dialog med OBOS-banken om bedre rentebetingelser, og ønsker å ha mulighet til å flytte lånet dit i forbindelse med det nye låneopptaket dersom vilkårene er gunstige.

Et refinansiert lån vil også få prioritet foran fellesobligasjonen.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet gir styret fullmakt til å refinansiere eksisterende lån.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å flytte eksisterende lån i DNB (lånenummer 16369265826) til OBOS-banken, dersom styret vurderer at vilkårene er gunstigere enn dagens. Et eventuelt refinansiert lån får prioritet foran fellesobligasjonen.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

VEDTEKTER FOR
Sandakerveien 41 Borettslag

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

§ 1. Lagets navn

Lagets navn er Sandakerveien 41 Borettslag med forretningskontor i Oslo.

§ 2. Lagets formål

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

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

§ 3. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4. Overføring av andeler

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

§ 5. Overlatelse av bruken

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6. Bruksrett

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

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

§ 7. Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd

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

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

§ 8. Styret

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

   Generalforsamlingen velger styret.

2) Funksjonstiden for styremedlemmene er et år.

3) Styremedlemmer kan gjenvelges.

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

§ 9. Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9) Styret kan gi prokura.

§ 10. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

6) Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 11. Saker som skal behandles på generalforsamlingen

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

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

2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

§ 12. Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

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

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

§ 13. Forretningsførsel

1) Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

§ 14. Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

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

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

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

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

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

§ 15. Revisjon

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

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

4) Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 16. Oppløsning

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

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

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

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

§ 17. Vedtektsendring

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

§ 18 Kameraovervåking

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

§ 19 Representasjon i eierseksjonssameie

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

Husordensregler
Sandakerveien 41 Borettslag

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

Husordensreglene er å anse som et supplement til borettslagets vedtekter.

§ 1. Hensikt

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

§ 3. Sikkerhet

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

§ 4. Orden i fellesområder

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

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

§ 5. Orden i fellesområder – Boder

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

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

§ 6. Fasade, og balkonger

Det er ikke anledning for andelseiere å gjøre endringer på borettslagets fasade – herunder ytre vegger, dører, vinduer eller balkonger siden fasaden er en del av

borettslagets eiendom. Det gjøres oppmerksom på at bygningsmassen til borettslaget er på byantikvarens gule liste.

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

§ 7. Avfallshåndtering

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

§ 8. Arbeid som innebærer fare for vannlekkasje

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

§ 9. Postkasseskilt

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

§ 10. Brannforebyggende sikkerhet

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

<u>Alle beboere er ansvarlige for:</u>

- Å gjøre seg kjent med branninstruks (finnes oppslått ved alarmtavle og fås ved forespørsel til styret) og rømningsveier.
- At hver leilighet er utstyrt med minst ett brannslukningsapparat eller brannslange (eller ihht. gjeldende forskrifter), samt at dette utstyret vedlikeholdes og byttes ut ved anbefalte intervaller. Brannslukningsapparat bør kontrolleres og vendes minst èn gang i kvartalet og skal gjennomgå tilsyn av kompetent person minst hvert 5. år. Andre slukkemidler som brannteppe, eller brannskum anbefales å være tilgjengelig i leiligheten.
- At ikke detektorer i leiligheten blir tildekket, frakoblet eller på annet vis satt ut av spill.

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

Brannvernssystemet i bygget består av:

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

§ 11. Lån av borettslagets utstyr og eiendeler

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

§ 12. Dugnad

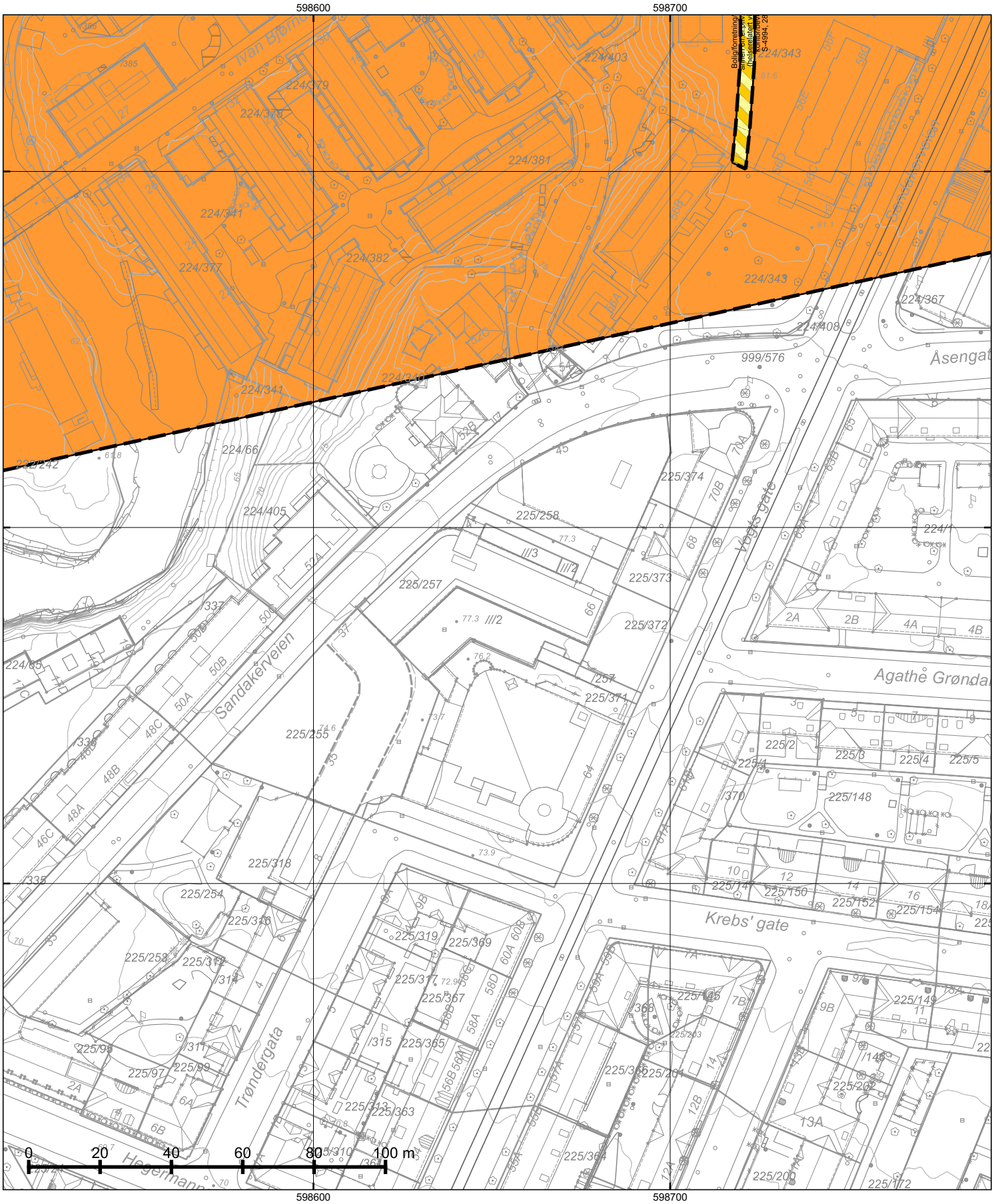
Alle andelseiere plikter å utføre dugnadsarbeider som gjelder fellesarealer inne og ute. Dette gjelder for eksempel mindre vedlikeholdsarbeid, rydding, og rengjøring. Ved å delta på fellesdugnadene bidrar andelseierne til å holde felleskostnadene nede.

§ 13. Brudd på husordensreglene

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

§ 14. Erstatningsansvar

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

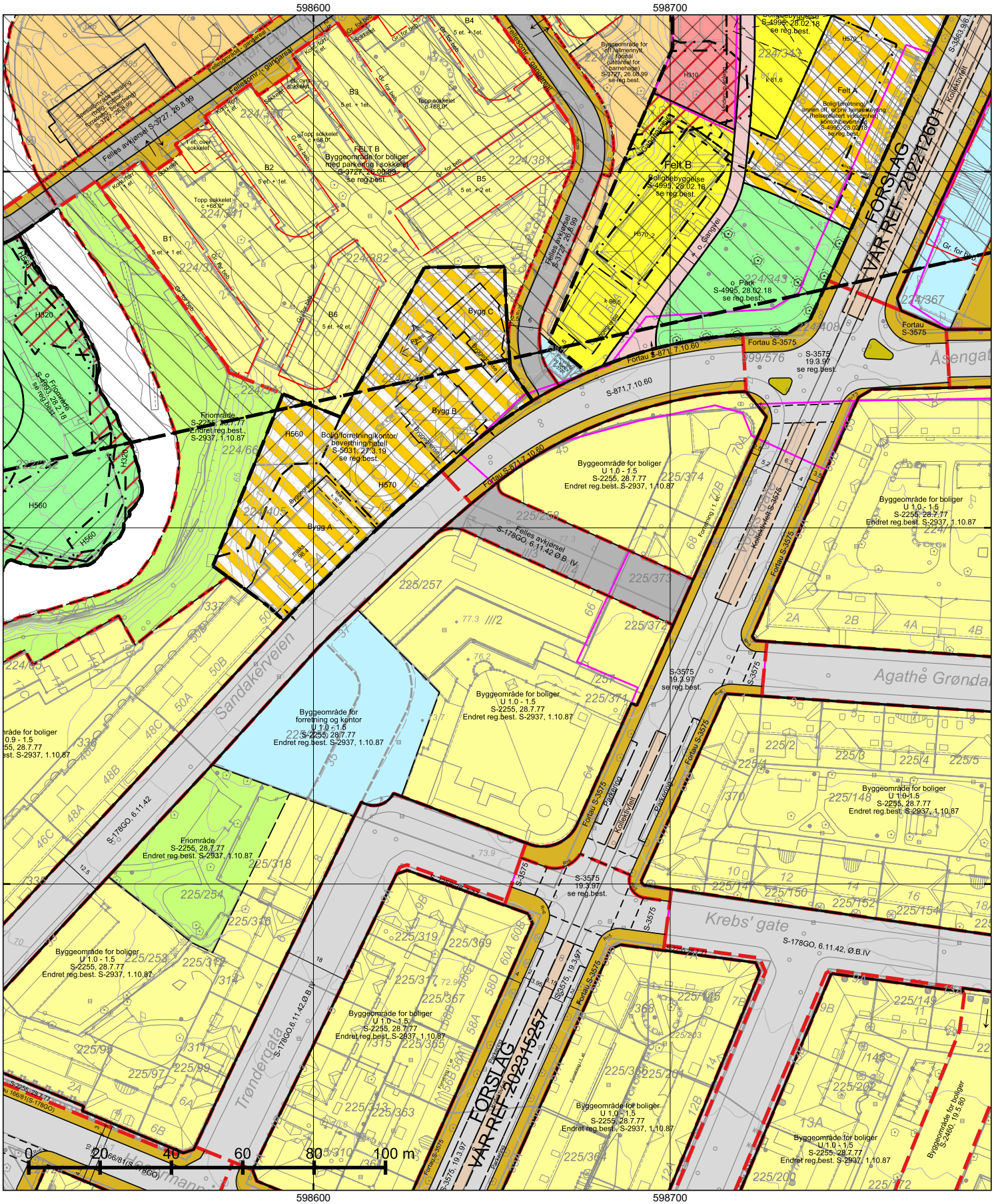
Reguleringskart

– 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145541/ 86515412
Deres ref.: 19720/ KRISTINECA
Adresse: SANDAKERVEIEN 41
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/257

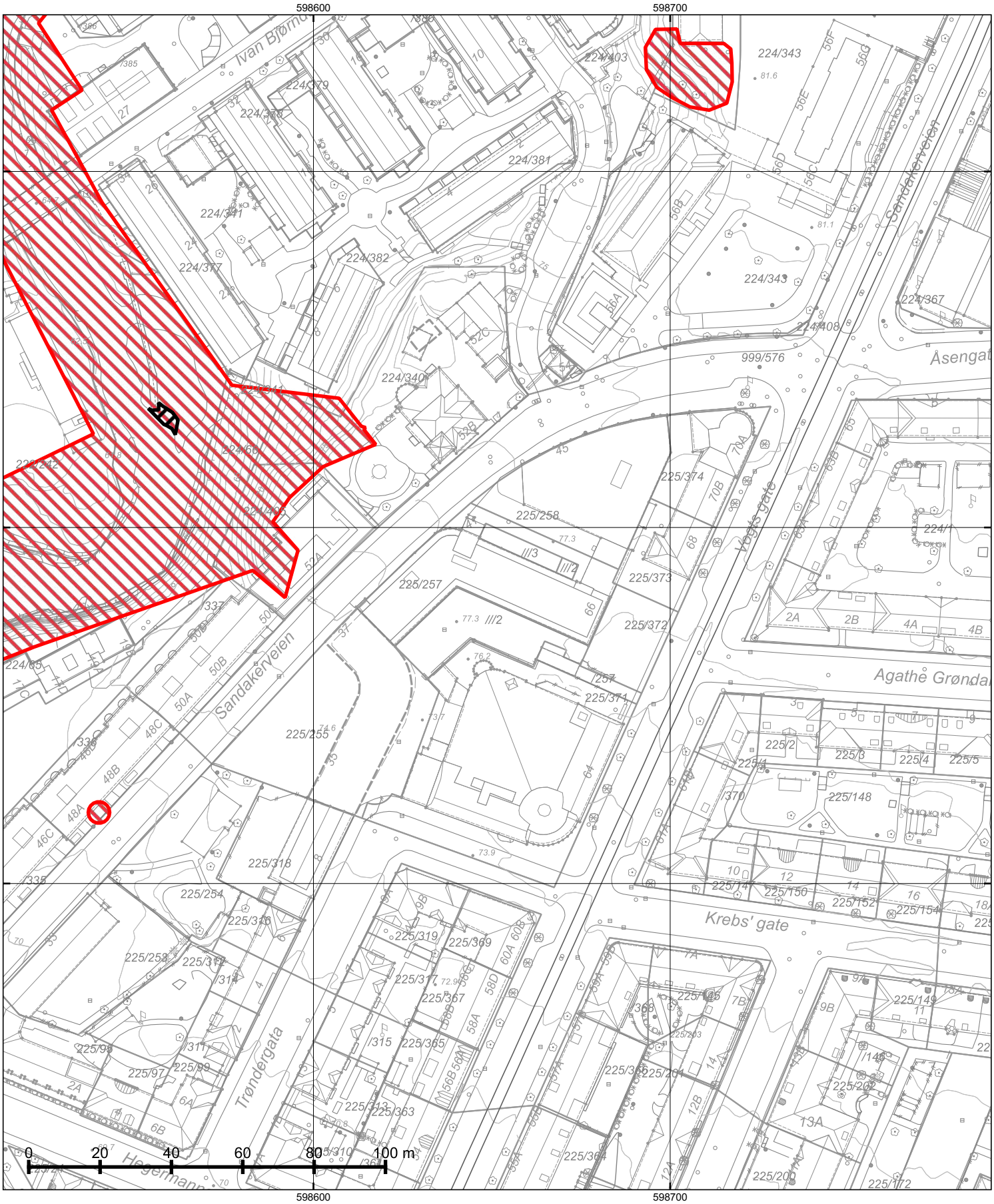
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


598600
598700
6645800
6645700
6645600
FORSLAG
VAR REF: 202212601
FORSLAG
VAR REF: 202315257
Felles avkjørsel S-3727, 26.08.99
Felles gang-/sykkelveg
Felles gang-/sykkelveg
Felles avkjørsel S-3727, 26.08.99
Felles avkjørsel S-178GO, 6.11.42, Ø.B.IV
Fortau S-3575
Fortau S-871,7.10.60
Kollektivfelt
Kollektivfelt S-3575
Parkeringsfelt
Sykkelfelt
Gr. for bebb.
Gr. for bebb.
Gr. for bebb.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

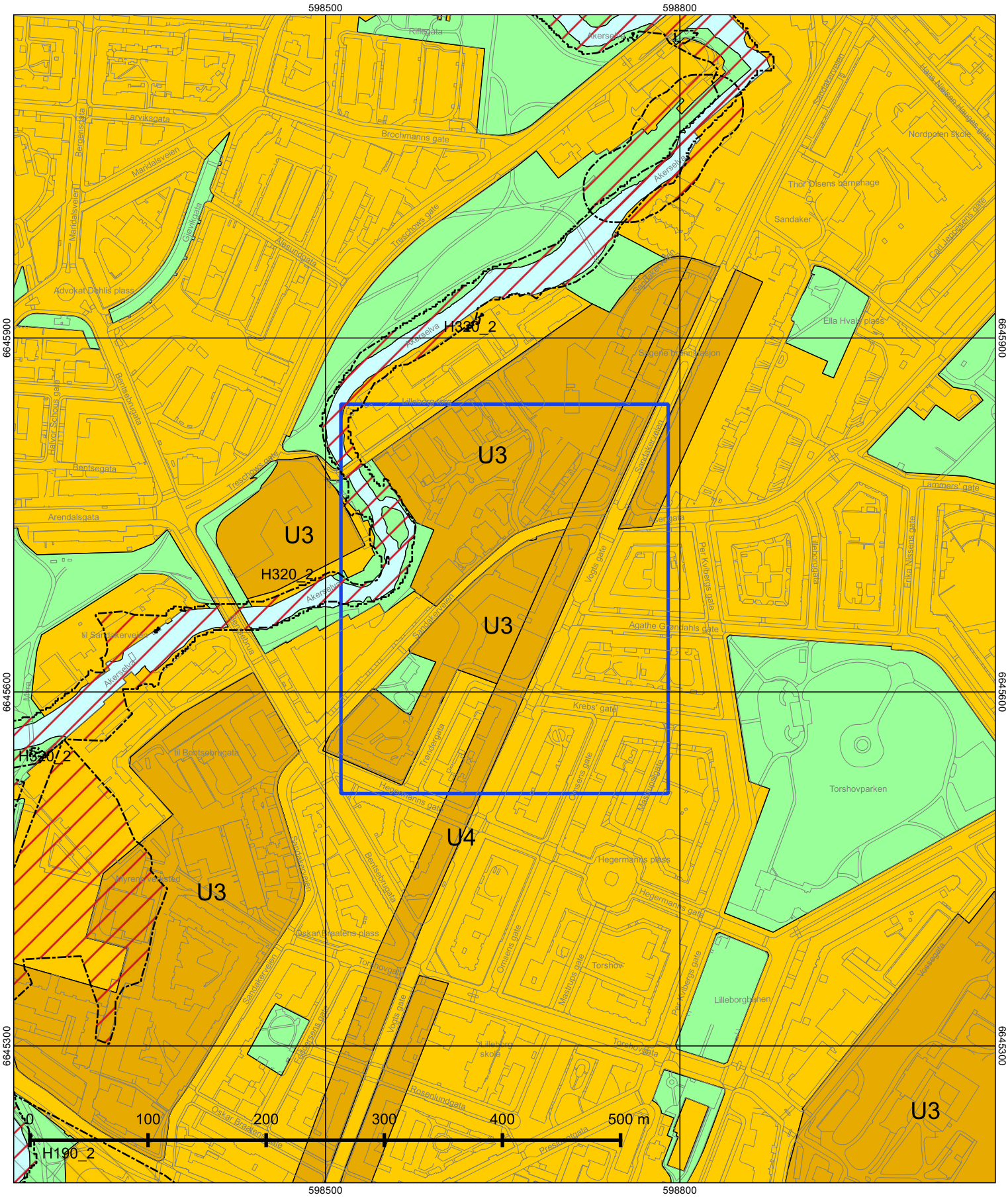
Dato: 08.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145541/ 86515412
Deres ref.: 19720/ KRISTINECA
Adresse: SANDAKERVEIEN 41
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/257

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145541/86515412
Deres ref.: 19720/ KRISTINECA

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-178GO

Reguleringsplan for Østre bydel IV.

Vedtaksdato: 06.11.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200539

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

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

Knytning(er) mot andre planer: 23757, 92456, V140395N2, V270177, 16681, 21573, 12384, V300985, 6382, 41871, V211243N2, 6857, V080260, V111045, V130748, V160659, 79555, 38095, V140590N2, 3256, V190902, 42875

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

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

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

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

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

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

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

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

paragraf 2

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

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

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

paragraf 3

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

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

paragraf 4

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

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

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

paragraf 5

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

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

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

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

paragraf 6

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

paragraf 7

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

paragraf 8

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

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

paragraf 9

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

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

paragraf 10

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

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

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

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

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

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

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

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

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

7.Y. UTGÅR.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

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

Paragraf 12

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

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.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kristine Carlsen 154251015
Vår referanse: 3790045/26738664
Bestilling: C3 2025-07-07 (5) 23

Dato
07.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
406801	105	27.4.1956	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	257	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/406801/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-07 11:49

gnr. 6801 / bnr 37
arkivsak 274

Erklæring.

I anledning av at Oslo bygningsråd-bygningssjef den 23. april 1956
har meddelt unntak fra § 66.1 og § 83.1

i henhold til bygningslovens § 8.
for innredning kontorer og utstillingslokale i mellembygning
på matr. nr. Sandakerveien 35
på g.nr. ..... *b.nr.* .....

N.D.

(Bygn.kontrollens j.nr. 593/56 *) erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å fjerne eller forandre det bygde.*

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo *19*

Torshus

(Skjøteinnehaverens egenhendige underskrift)

Skj. B 16 a. 11-53. 1000. R. A.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kristine Carlsen 154251015
Vår referanse: 3790046/26738669
Bestilling: C3 2025-07-07 (5) 27

Dato
07.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
516621	105	15.9.1966	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	257	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/516621/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-07 11:51

Nr. 1662/1966.
Avskrift 15. ekspl.

Erklæring
vedrørende

Sandakerveien 35.
Eiendom

Innredning kontorer og utstillingslokale i mellombygning. — 593/56.
Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 23/4-56 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i*

samme vedtekts § 66.1 og § 83.1

byggeforskriftenes kap. *§*

byplanvedtekt av

i anledning: innredning kontorer og utstillingslokale i mellombygning.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 14/9-1966

Ilse Baumann
Byggherrens underskrift.

Torshus
Skjøteinnehavers underskrift.

2000 - R. A. - 9-60.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kristine Carlsen 154251015
Vår referanse: 3790047/26738674
Bestilling: C3 2025-07-07 (5) 24

Dato
07.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
318247	200	24.4.2012	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	257	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601252415
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
961917980	TORSHUS AS		Sandakerveien 52, 0477 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	225	257

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	225	257	0	1	1300 / 5362	Næringseksjon		Nei
0301	225	257	0	2	1054 / 5362	Næringseksjon		Nei
0301	225	257	0	3	3008 / 5362	Næringseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 318247 Tinglyst: 24.04.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

20.04.2012

20.04.2012 09.49

Side 1 av 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/318247/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-07 11:50

Begjæringsskjemaet sendes til
Oslo Kommune
Plan- og bygningsetaten
Postadresse:

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☐ Begjæring om reseksjonering

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	Oslo	225	257		1-3

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
961 917 980	Torshus AS		1/1
~~997 289 528~~	Vogts gate 66		~~1/1~~

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	N	1300													
2	N	1054													
3	N	3008	B												
SUM BRØK		5362		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 5362 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Tidl. kopi 24-12

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, Eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, Eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☐	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, Eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig, Eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
		TORSHUS AS Vogtsgate 66 AS v/ general fullmakt	
Oslo 20/12-11		BØRRE BREKKA	
Oslo, 20.12.11		ALEXANDER LOEWE	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

Eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
20/12-11 OSLO		BØRRE. BRELLA
20.12.11		ALEXANDER COENE

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

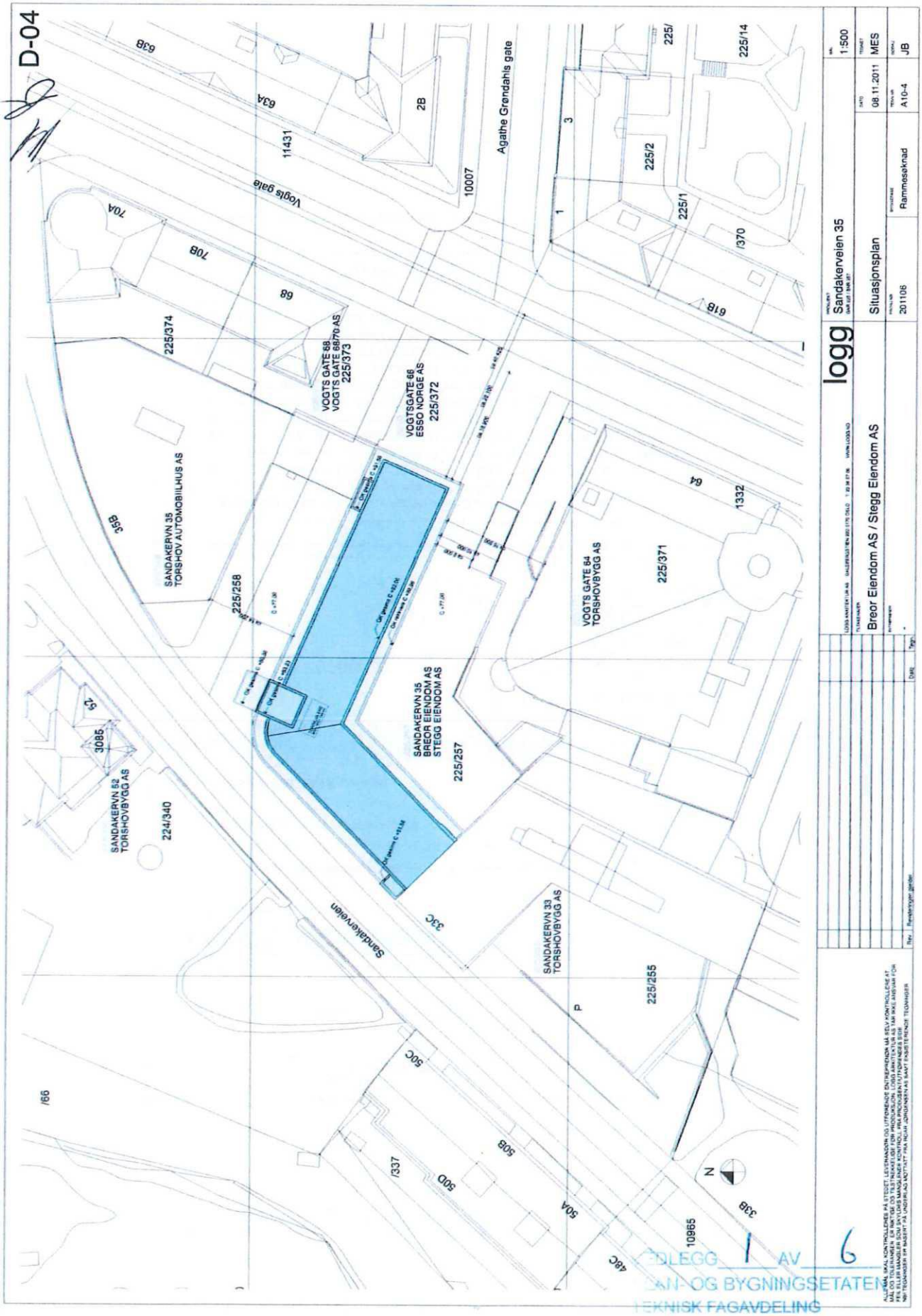
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

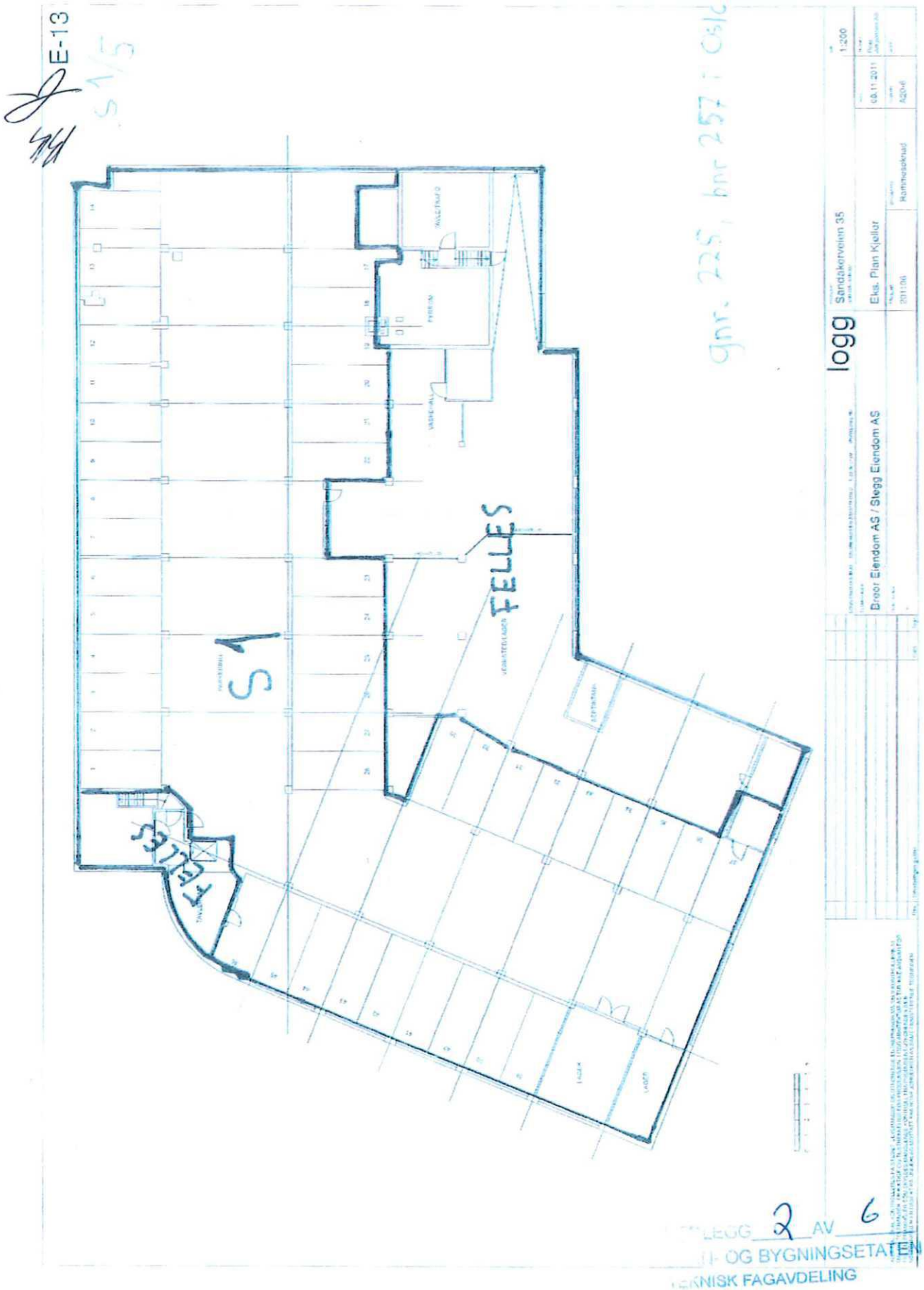
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
225	257		1-3	**i Oslo kommune**

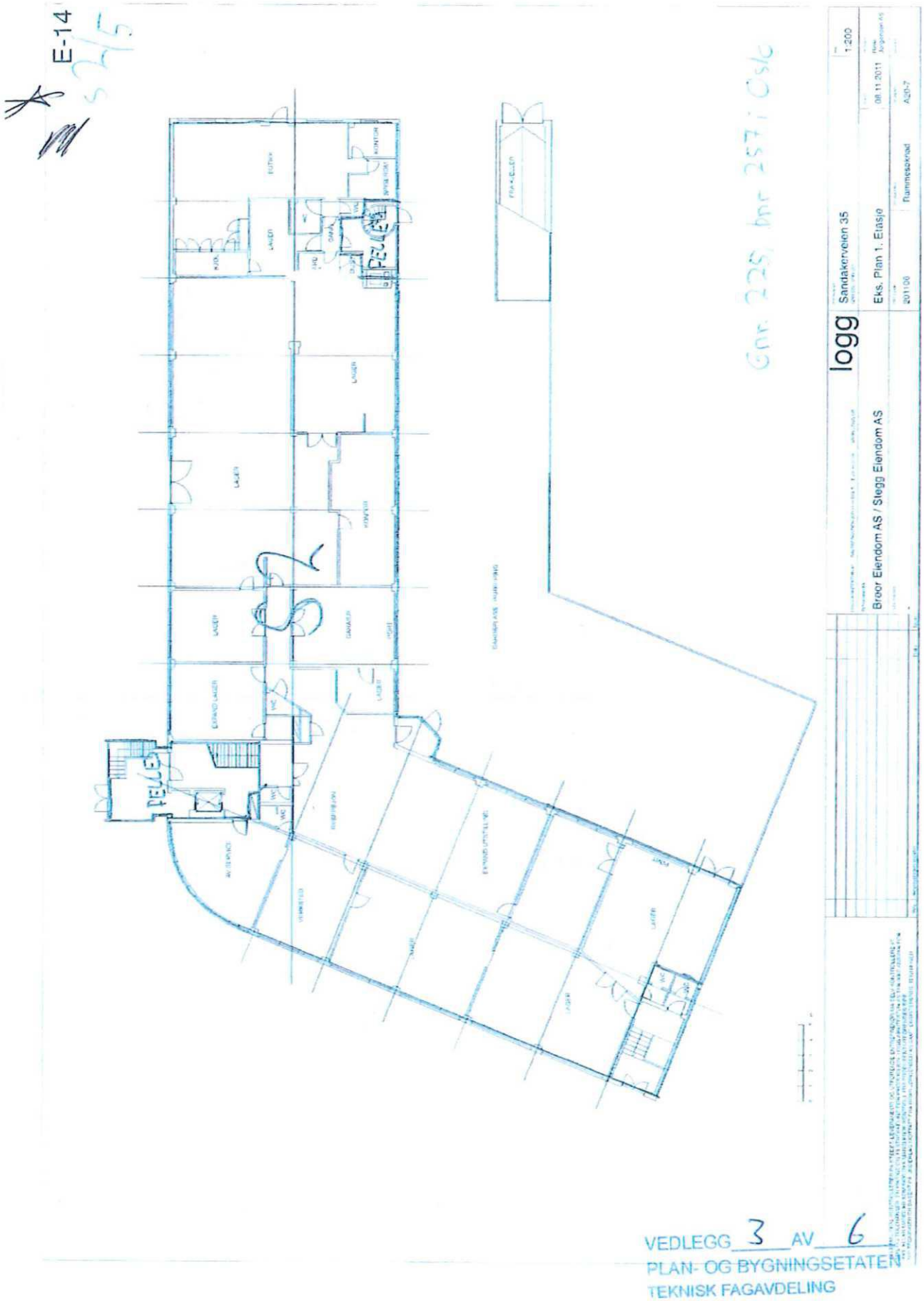
Dato	Underskrift	Stempel
13.4.12		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.


D-04
logg
Sandakerveien 35
Situasjonsplan
Breor Eiendom AS / Stegg Eiendom AS
1:500
08.11.2011
MES
A10-4
JB
Rammesøknad
201106
SANDAKERVN 35 TORSHOV AUTOMOBILHUS AS
VOGTS GATE 68 VOGTS GATE 68/70 AS 225/373
VOGTSGATE 66 ESSO NORGE AS 225/372
SANDAKERVN 35 BREOR EIENDOM AS STEGG EIENDOM AS
225/257
VOGTS GATE 84 TORSHOVBYGG AS
225/371
SANDAKERVN 62 TORSHOVBYGG AS
224/340
SANDAKERVN 33 TORSHOVBYGG AS
225/255
Sandakerveien
Agathe Grøndahls gate
Vogts gate
225/374
225/258
225/2
225/1
225/14
1332
10007
11431
10865
VEDLEGG 1 AV 6
BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


E-13
S1/5
gnr. 225, bnr 257 i Csk
S1
FELLES
logg
Sandåkerveien 35
Eks. Plan Kjellar
Brødr Eiendom AS / Slegg Eiendom AS
1:200
08.11.2011
A2(x4)
Kontrollskriv
2011/06
VEDLEGG 2 AV 6
OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


E-14
Gnr. 225, bnr 257 i Oslo
logg
Sandakerveien 35
Eks. Plan 1. Etasje
Broer Eiendom AS / Slegg Eiendom AS
1:200
08.11.2011
201106
Rammesøknad
A20-7
PELLER
LAGER
KONTOR
GARASJE
VEDLEGG 3 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

E-15

gnr. 225, bnr 257 i Csk

logg
Sandakerveien 35
Eks. Plan 2. Etasje
Brødr Eiendom AS / Stegg Eiendom AS
1:200
06.11.2011
A30-8
2011106
Rammesøknad

VEDLEGG 4 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATE
TEKNISK FAGAVDELING

E-16

Gnr. 225, bnr 257 i Os/k

logg

Sandakerveien 35

Eks. Plan 3. Etasje

Breor Eiendom AS / Stegg Eiendom AS

1:200

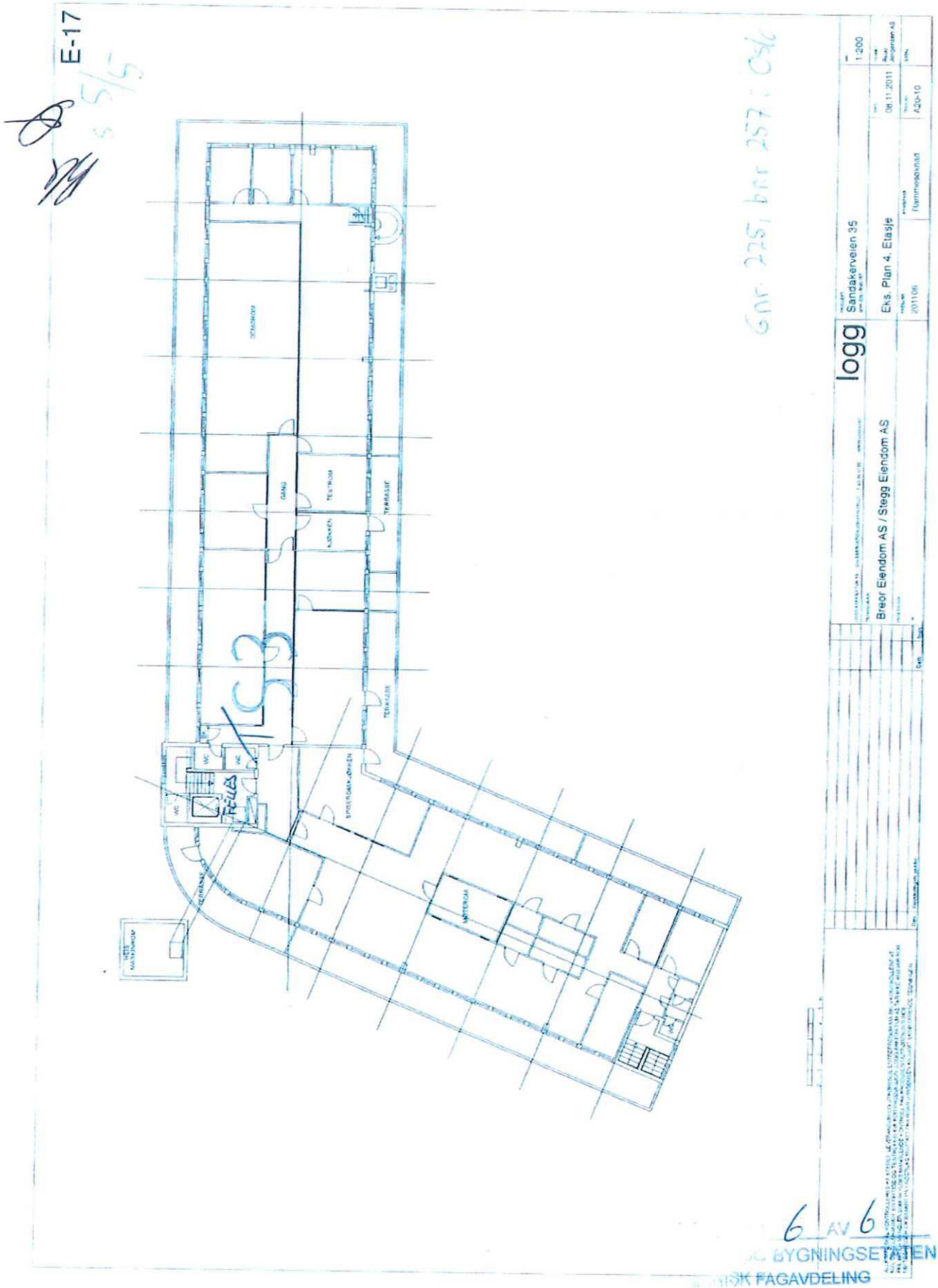
08.11.2011

A20-9

Rammesøknad

FELLES

VEDLEGG 5 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


E-17
Gnr. 225, bnr. 257 i Os
logg
Sandakerveien 35
Eks. Plan 4. Etasje
Breor Eiendom AS / Stegg Eiendom AS
1:200
08.11.2011
A20-10
Fasaderiseksjon
2011/06
6 AV 6
BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kristine Carlsen 154251015
Vår referanse: 3790049/26738684
Bestilling: C3 2025-07-07 (5) 26

Dato
07.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
331227	200	28.4.2014	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	257	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

KOPI

Erklæring om adkomstrett mm.

Undertegnede hjemmelshavere for eiendommen gnr. 225, bnr. 257, snr. 1 og 3 i Oslo kommune, Sand 35 Parkering AS, org.nr. 999223990 og Vogts gate 66 borettslag, org.nr. 998710383, heretter benevnt «Seksjonseierne», gir herved den til enhver tid eier av gnr. 225, bnr. 372 i Oslo, rett til adkomst og ferdsel over del av uteareal til gnr. 225, bnr. 257 snr.1 (tilleggsdel) for adkomst til parkeringsanlegg («parkeringsanlegget») i 225, bnr. 257, snr. 1, i henhold til vedlagte skisse der området for rett til adkomst og ferdsel er inntegnet. Se vedlegg 1.

Videre skal den til enhver tid eier av gnr. 225, bnr. 372 ha vederlagsfri rett til adkomst og ferdsel gjennom parkeringsanlegget til underjordisk parkeringsareal som måtte bli bygget ved utbygging av gnr. 225, bnr. 372. Herunder skal eier av gnr. 225, bnr. 372 ha rett til å etablere tilstrekkelig åpning i mur og andre konstruksjoner for å etablere retten til adkomst og ferdsel. Rettigheten skal kunne utøves ved bruk av bil og på enhver annen måte innenfor en høyde/bredde tilsvarende eksisterende garasjeport i yttervegg. Det må ikke etableres installasjoner eller plasseres gjenstander som hindrer adkomstretten, helt eller delvis, til parkeringsanlegget.

Omkostningene til bygningsmessige arbeider forbundet med etablering av adkomst til ovennevnte underjordiske parkeringsanlegg, skal besørges og bekostes av eier av gnr. 225, bnr. 372. Det samme gjelder eventuelle tilhørende installasjoner, som porter og låseinnretninger. Videre gjelder dette riving av eksisterende boder og oppføring av nye boder, adskilt med netting som skal bygges på areal anvist av eier av bnr. 257, snr. 1 og 3, og der dette mest mulig hensiktsmessig kan plasseres i parkeringsanlegget

Slik rett som angitt ovenfor kan utøves av eiere og brukere av boliger eller lokaler i gnr. 225, bnr. 372 eller den/de som utleder sin rett fra disse.

Seksjonseierne forplikter seg til når nødvendig og ved behov eller etter krav fra eier av gnr. 225, bnr 372 å omgående innkalle til ekstraordinært sameiermøte i Sandakerveien 35 Eierseksjonssameie og til å stemme for hva som er angitt ovenfor og på enhver måte bidra til at adkomstrett kan etableres og tilhørende arbeider kan gjennomføres som forutsatt.
Nærværende erklæring skal kunne tinglyses som heftelse på eiendommen gnr. 225, bnr. 257, snr. 1 og 3 i Oslo.

Oslo, den 21-14.2014

B BREKKE ALEXANDER LOENE	B BREKKE ALEXANDER LOENE
Som hjemmelshaver til gnr. 225, bnr. 257, snr. 1 Sand 35 Parkering AS, org.nr 999223990	Som hjemmelshaver til gnr. 225, bnr. 257, snr. 3 Vogts gate 66 borettslag, org.nr. 998710383

Doknr: 331227 Tinglyst: 28.04.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sigurd Vestheim
Advokat

(Vitnebekreftelser på s. 2)

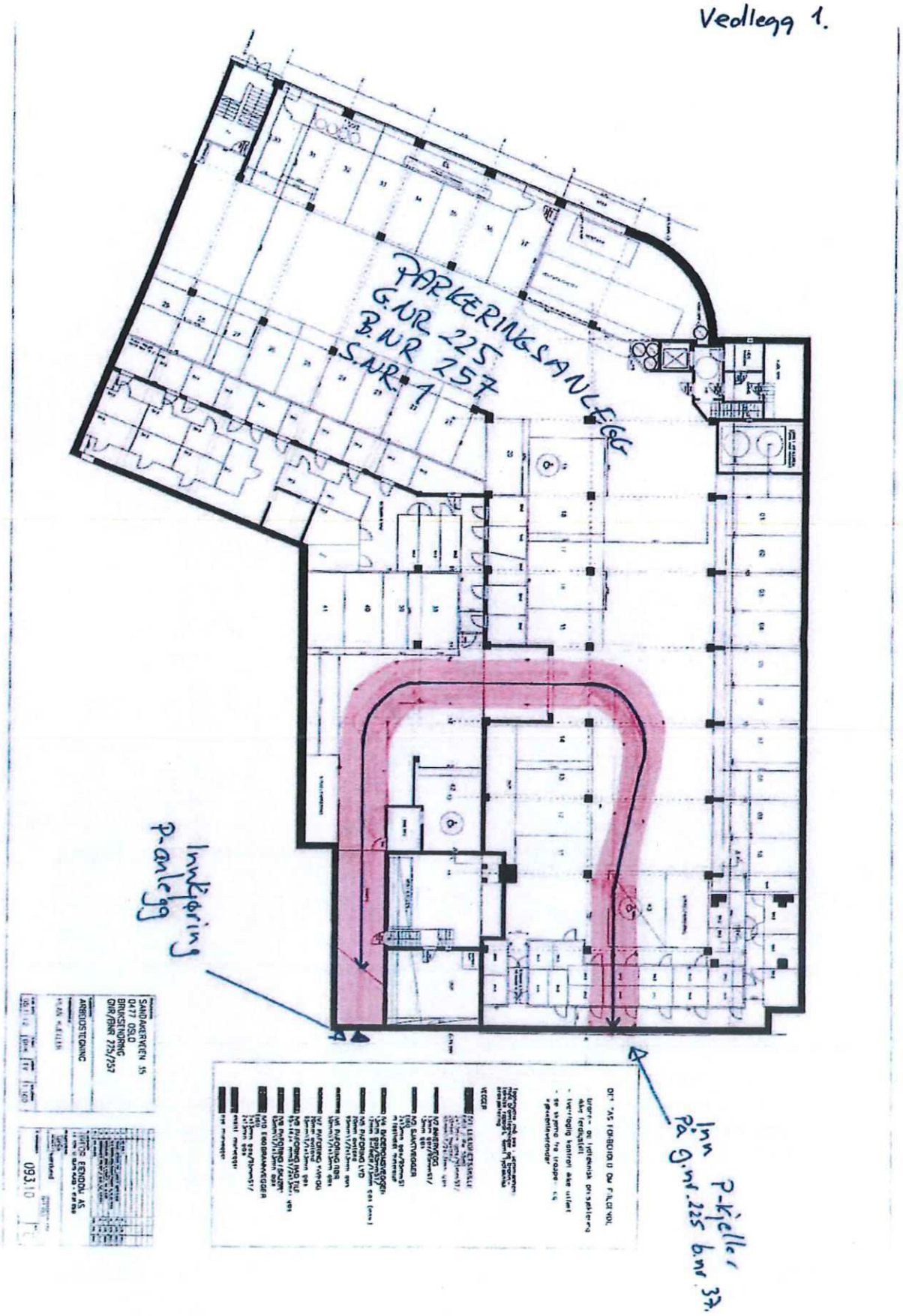
Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har undertegnet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. e erklæring og at han er over 18 år.

Oslo, den 3/4 mars 2014

Sigurd Vestrheim
Advokat

Vedlegg 1: Skisse som viser området for rett til adkomst og ferdsel.

Vedlegg 1.


PARKERINGSANLEGG
G.NR. 225
B.NR 257
S.NR. 1
Innkjøring
P-anlegg
Inn
på g.nr. 225 b.nr 37.
P-kjeller


224 340
225 253
225 257
41
225 371
Innkjøring
P-anlegg
43
225 258
225 372
225 373
68
225 374
999 376
225 1

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kristine Carlsen 154251015
Vår referanse: 3790054/26738709
Bestilling: C3 2025-07-07 (5) 25

Dato
07.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
331268	200	28.4.2014	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	257	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Doknr: 331268 Tinglyst: 28.04.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

KOPI

Erklæring om byggerettigheter

1. Undertegnede, hjemmelshavere for eiendommen gnr. 225, bnr. 257, snr. 1 og 3 i Oslo kommune, Sand 35 Parkering AS, org.nr. 999223990 og Vogts gate 66 borettslag, org.nr. 998710383, heretter benevnt «Seksjonseierne», gir herved den til enhver tid eier av gnr. 225, bnr. 372 i Oslo, heretter benevnt «Rettighetshaveren» en varig, ugjenkallelig og uoppsigelig rett til å gjennomføre utbygging gnr. 225, bnr 372 i Oslo. Utbyggingen består etter de foreliggende planer av et leilighetsbygg over 3-4 etasjer med åpen parkeringsplass på bakkeplan under bygget. På et senere tidspunkt kan det bli aktuelt å bygge næringslokaler på parkeringsplassen. Seksjonseierne forplikter seg, for egen del og for sine rettsetterfølgere, til å samtykke til utbyggingen og i den forbindelse yte nødvendig bistand og medvirkning for at byggeprosjektet kan gjennomføres, herunder men ikke begrenset til å

   - tillate endringer i Seksjonseiernes utvendig tilleggsareal for at det skal oppnås en best mulig løsning for byggeprosjektet til Rettighetshaver og butikkdriften i gnr. 225, bnr 257 snr. 2. Eksempel på endringer kan være endret innkjørsel til garasjeseksjonen, selv om dette går ut over eksisterende tomtegrense, se skisse som eksempel og som viser området for rett til adkomst og ferdsel, Vedlegg 1.
   - tillate fasadeendringer på egen bygning for Rettighetshavers regning dersom dette er nødvendig for å få godkjent byggeprosjektet. Dette gjelder spesielt relatert til branntekniske krav, herunder å skifte enkelte vinduer til brannvinduer.
   - Tillate at Rettighetshaver i forbindelse byggeprosjektet utfører gravearbeider fra seksjon nr. 1 sitt areal i kjelleren i Eiendommen inn mot Vogts gate 66.
   - Tillate at Rettighetshaver bygger inntil dagens tomtegrense mot eiendommen gnr. 225, bnr 257 og etablerer åpning i mur for å anlegge adkomst over uteareal, jfr. Vedlegg 1, og gjennom gnr. 225, bnr 257 nr. 1 til underjordisk parkeringsanlegg i gnr. 225, bnr. 372 samt nødvendige bygningsmessige arbeider for øvrig for slik adkomst.

2. Seksjonseierne plikter å samtykke til at Rettighetshaveren og senere eiere av boliger og lokaler («Rettighetshavers rettsetterfølgere») på gnr. 225, bnr. 372 vederlagsfritt kan koble seg til eksisterende installasjoner hos Seksjonseierne, herunder med ikke begrenset til brannvarslingsanlegg, vann, avløp, overvann, elektro, tele etc. Ved slik felles bruk av installasjoner skal Seksjonseierne samtykke til at eier/bruker på gnr. 225, bnr. 372 også sikres tilgang til installasjoner for vedlikehold og bruk (justering, tilsyn mv. av slike anlegg).

3. Seksjonseierne forplikter seg til å ikke fremme noen innsigelser til ovennevnte byggeprosjekt. Det gjelder også senere utbygging av næringslokaler i 1. etasje.

B. BREIVIK

A. LOEWE

781666/112677

Sigurd Østreheim
Advokat

4. Nåværende hjemmelshaver til gnr. 225, bnr. 257 snr. 3, Vogts gate 66 borettslag, plikter å samtykke til at de nye leilighetene som blir bygd på gnr. 225, bnr. 372 har rett, men ikke plikt til å tilknyttes borettslaget. Dette gjøres ved å utvide antall andeler i borettslaget tilsvarende antall leiligheter som blir bygd.
5. Rettighetshaver dekker alle kostnader tilknyttet byggeprosjektet.
6. Seksjonseierne forplikter seg når nødvendig og ved behov eller etter krav fra eier av gnr. 225, bnr 372, til å omgående innkalle til ekstraordinært sameiermøte i Sandakerveien 35 Eierseksjonssameie og til å stemme for utbygging i henhold til nærværende erklæring og på enhver måte bidra til at byggeprosjektet kan gjennomføres som forutsatt.
7. Rettighetshaver står fritt til å overdra sine rettigheter gitt i nærværende erklæring.
8. Denne erklæringen skal tinglyses på gnr. 225, bnr. 257 snr. 1 og 3 i Oslo kommune.

Oslo, den.. mars 2014

Hjemmelshaver til gnr. 225, bnr. 257, snr. 1	Hjemmelshaver til gnr. 225, bnr. 257, snr. 3
Sand 35 Parkering AS, org.nr 999223990	Vogts gate 66 borettslag, org.nr. 998710383

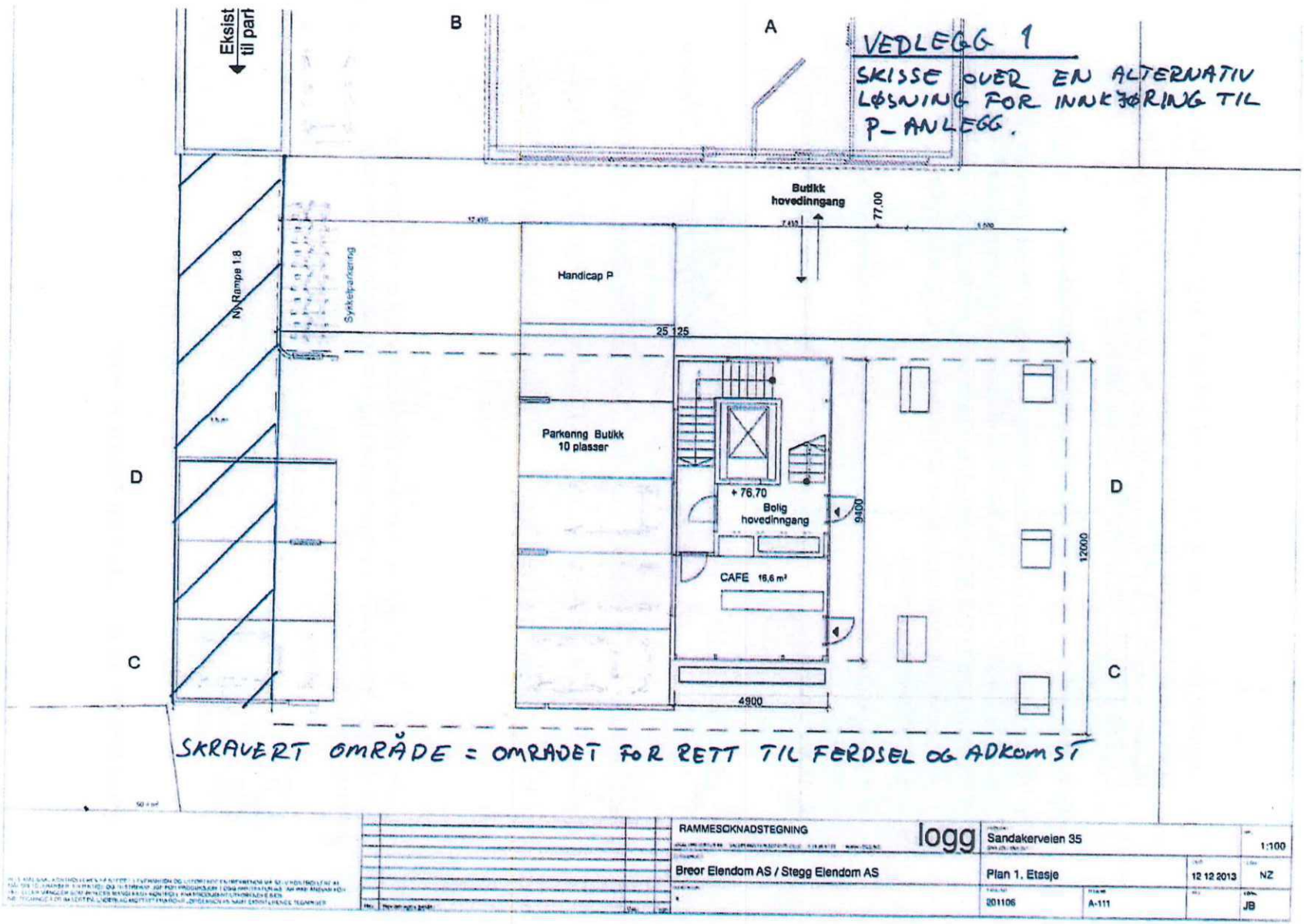
Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har undertegnet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. e erklæring og at han er over 18 år.

Oslo, den. 3/4 mars 2014.

Sigurd Vestrheim
Advokat

Vedlegg 1: Skisse som område for rett til adkomst og ferdsel

Attestert kopi av dok.nr. 2014/331268/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-07 11:50
Kartverket



Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kristine Carlsen 154251015
Vår referanse: 3790055/26738714
Bestilling: C3 2025-07-07 (5) 28

Dato
07.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1359292	200	5.12.2023	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	257	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

30.11.2023
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK TAGAVDELING
RETT KOPI

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613790652
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
998418097	VOGTSGATE 66 NÆRING AS		c/o Lister Forvaltning AS, Dronning Mauds gate 1, 0250 OSLO
998710383	SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG		c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St.Olavs plass, 0129 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	225	257

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

DokNr: 1359292 Tinglyst: 05.12.2023
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1359292/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-07 11:52

30.11.2023
Plan- og bygningsetaten
NASH
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102	Nasibeh Hoseini 45878914

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Samelets org.nr.	Telefonnummer
Dalan advokatfirma v/Jan-Erik Nielsen	982470250	923789006	92803540
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Pb 1214 Vika	0110	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	225	257	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
2	998418097	Vogts gate 66 Næring AS	1/1
3	998710383	Sandakerveien 41 borettslag	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
2	N	1054	G
3	SB	3008	G
		Nevner = 5362	

Dato	Innsenderens underskrift
20/6-23	

* **5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på**

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Seksjon 3 endrer formål fra næring til bolig. Seksjon 3 omgjøres til samleseksjon bolig. Tilleggsareal i bygning for seksjon 3 (3. og 4.etg.) blir del av hoveddel seksjon 3.

Del av hoveddel seksjon 2 omgjøres til fellesareal.
Del av fellesareal omgjøres til hoveddel seksjon 2.
Del av felles parkeringsplass på grunn overføres til seksjon 2 og 3 som tilleggsareal i grunn.

Ingen endringer i sameiebrøken.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
20/6.23	

* Endret etter avtale med søker (Jan-Erik Nielsen) /NASH (27.10.2023)

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☐ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
2	OSLO, 17/3-2023		CHRISTER WENNERSTEN
Seksjonsnummer 3	Sted og dato OSLO, 17/3-2023	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver DAN JOACHIM HARTGEN-SVERDRUP
Seksjonsnummer 3	Sted og dato OSLO, 16/6-2023	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver KRISTIAN GRINDAL
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
26/6-23	

* Endret etter samtykke fra styre. 27.10.2023 /NASH

* **12. Styrets erklæring/samtykke**

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
OSLO, 21.03.2023		CHRISTIAN BRUUN-KALLUM
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
OSLO, 17/3-2023		DAN JOACHIM HARTGEN-SVERDRUP
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	225	257		2 og 3

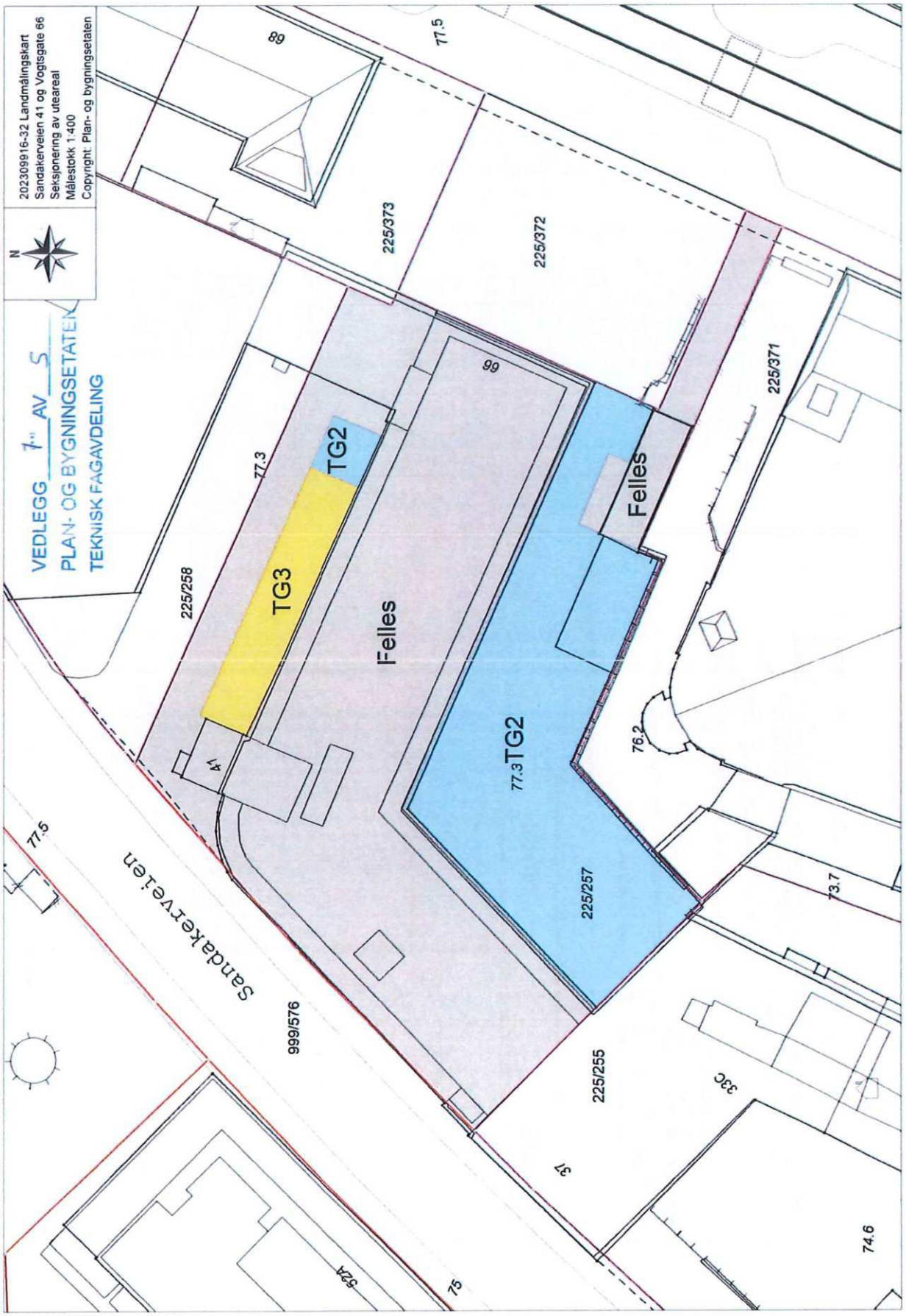
Dato	Underskrift	Stempel
30.10.23		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
20/6-23	

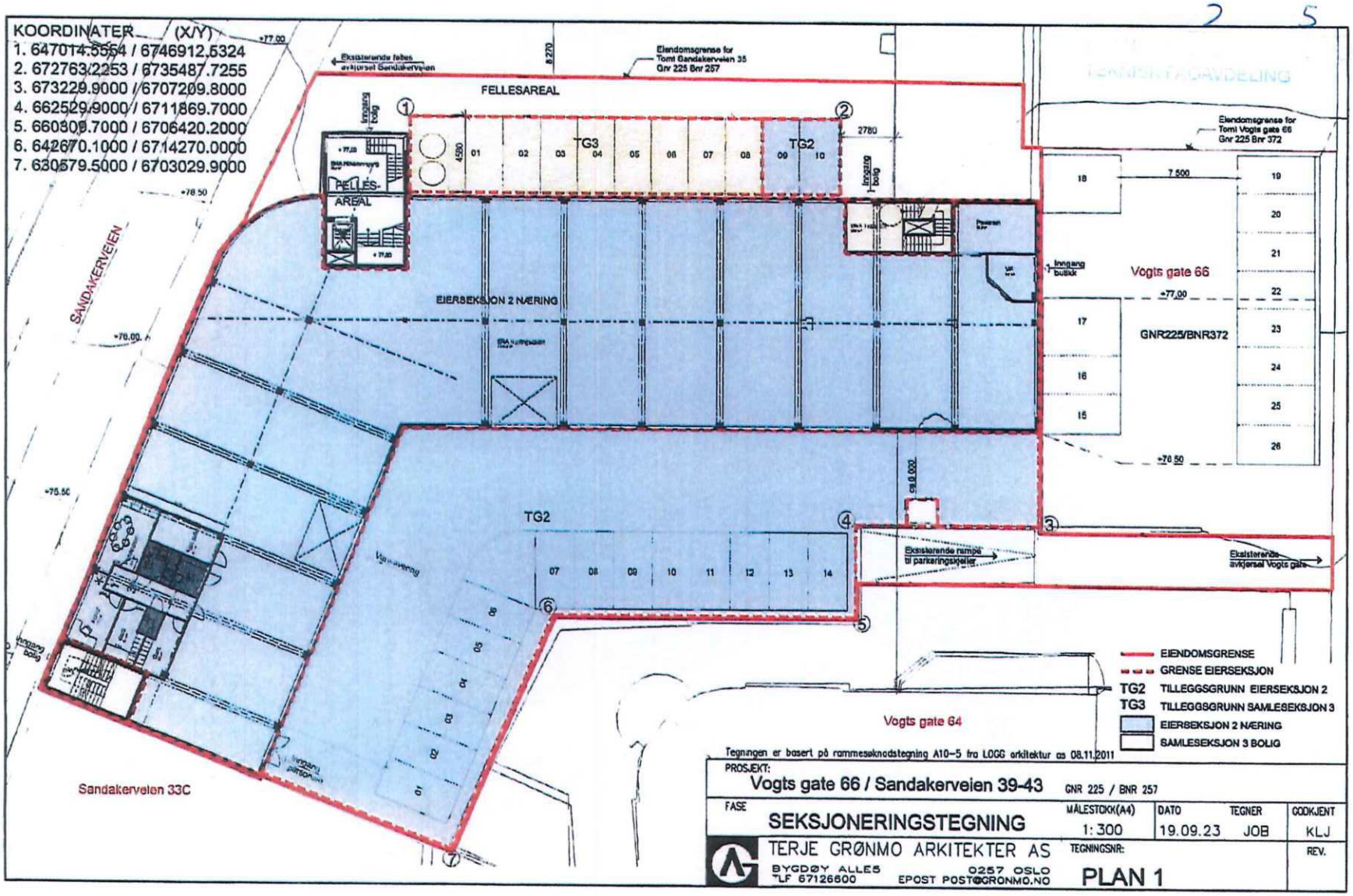
4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

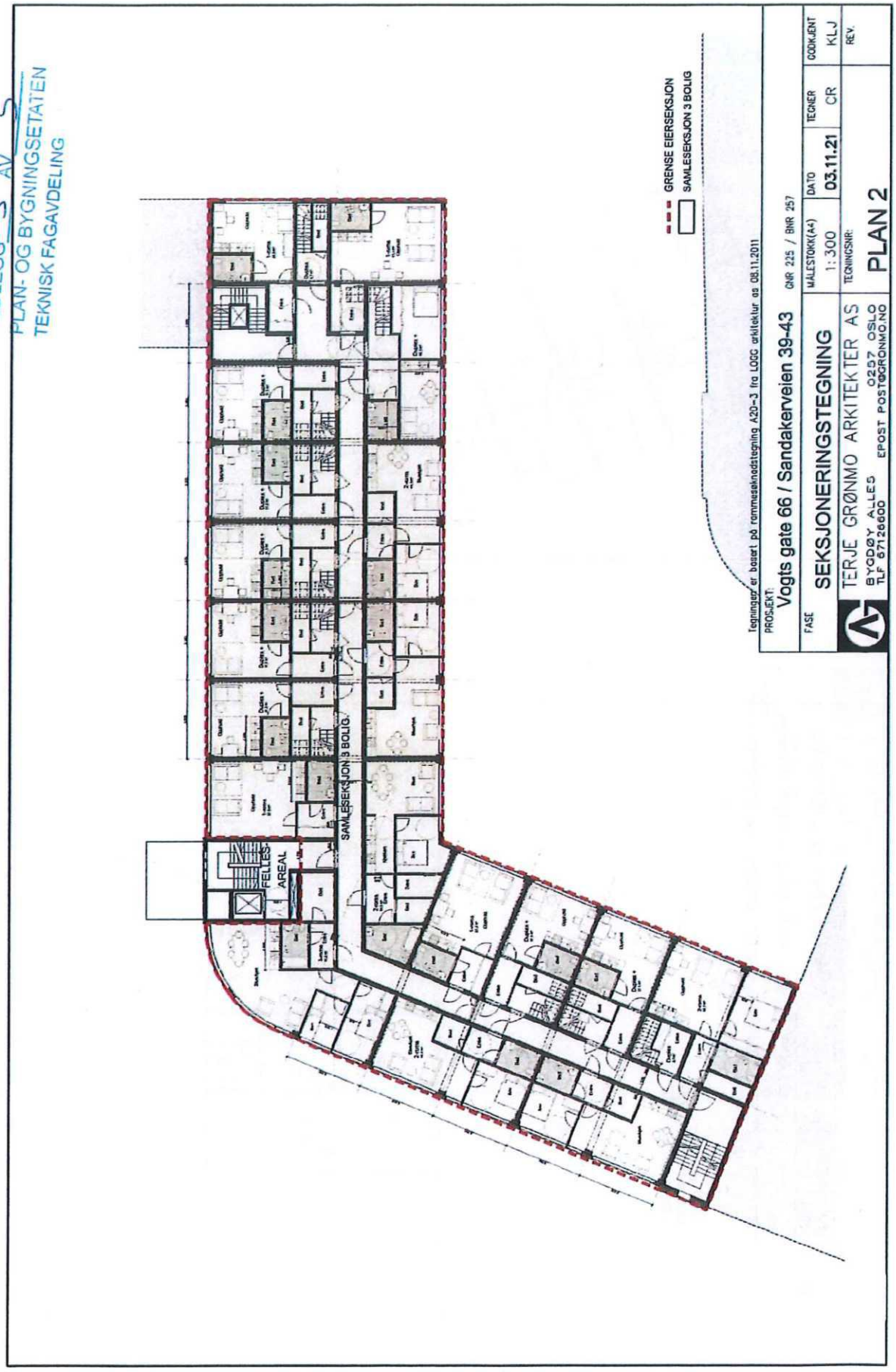
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)


202309916-32 Landmålingskart
Sandakerveien 41 og Vogtsgate 66
Seksjonering av uteareal
Målestokk 1:400
Copyright: Plan- og bygningsetaten
N
VEDLEGG 1 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
225/373
225/372
225/371
225/258
225/257
225/255
999/576
Sandakerveien
TG2
TG3
Felles
Felles
77.3 TG2
77.5
77.3
76.2
73.7
74.6
68
66
47
37
33C
52A
75

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1359292/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-07 11:52

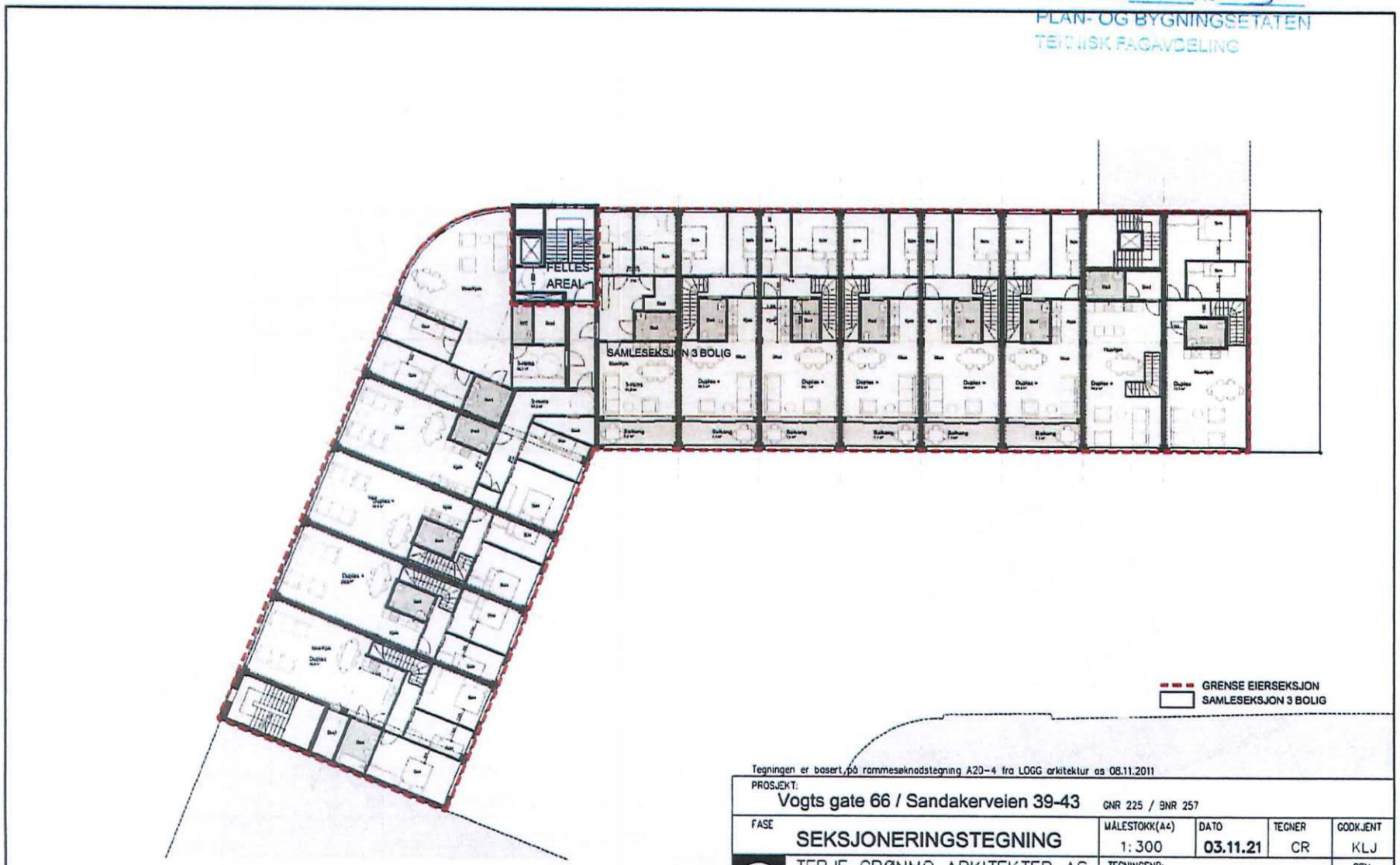


VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



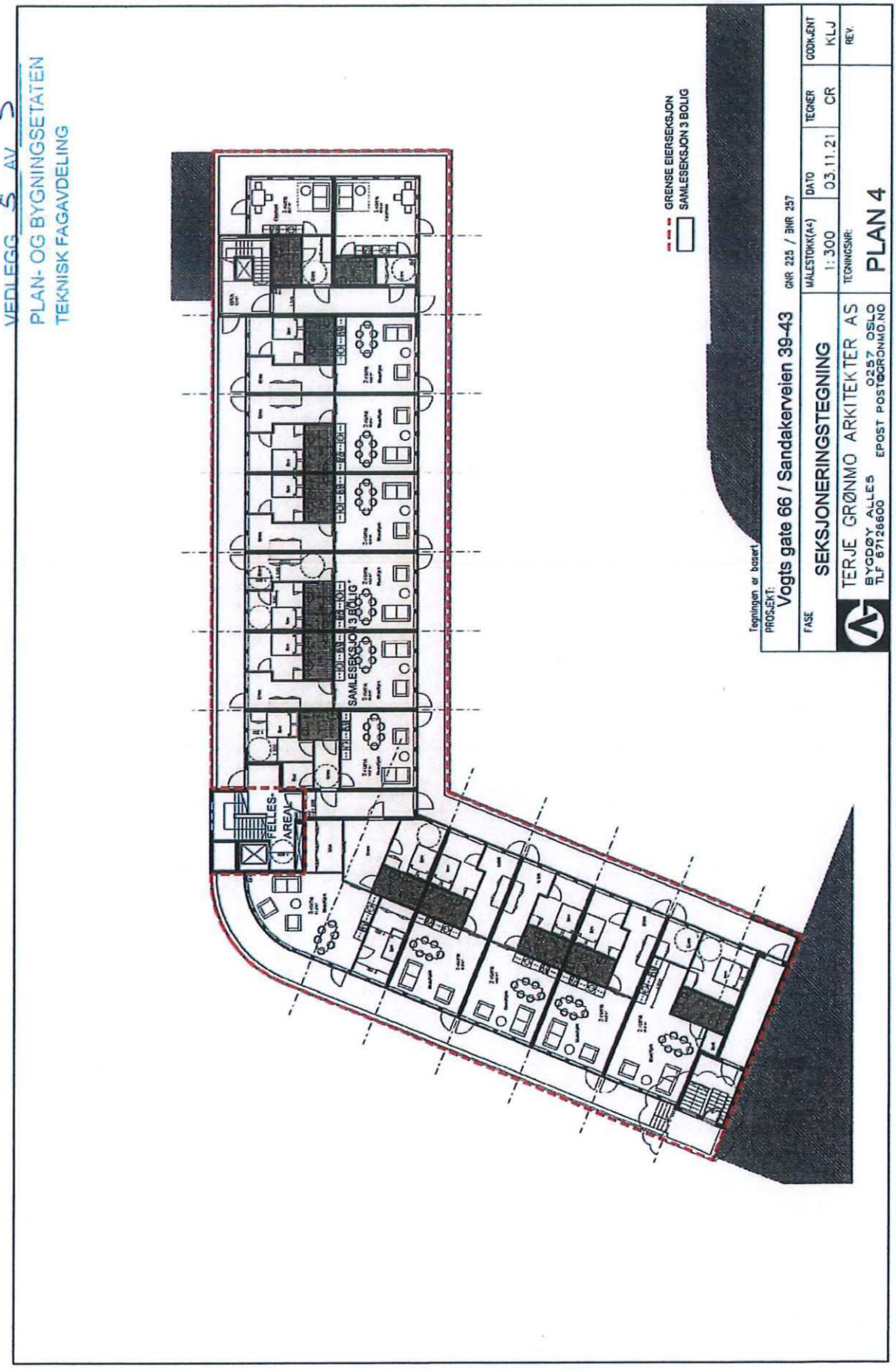
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1359292/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-07 11:52

VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Tegningen er basert på rammesøknadstegning A20-4 fra LOGG arkitektur as 08.11.2011

PROSJEKT: Vogts gate 66 / Sandakerveien 39-43 GNR 225 / BNR 257				
FASE: SEKSJONERINGSTEGNING	MÅLESTOKK(A4): 1:300	DATO: 03.11.21	TEGNER: CR	GODKJENT: KLJ
TERJE GRØNMO ARKITEKTER AS BYGDØY ALLE 5 0257 OSLO TLF 67126600 EPOST POST@GRONMO.NO	TEGNINGSNR: PLAN 3			REV.


VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
GRENSE EIERSEKSJON
SAMLESEKSJON 3 BOLIG
FELLES-AREAL
SAMLESEKSJON 3 BOLIG
Tegningen er basert
PROSJEKT:
Vogts gate 66 / Sandakerveien 39-43
GNR 225 / BNR 257
FASE
SEKSJONERINGSTEGNING
MÅLESTOKK(A4)
1:300
DATO
03.11.21
TEGNER
CR
GODKJENT
KLJ
TERJE GRØNMO ARKITEKTER AS
BYGDØY ALLÉ 5
TLF 67126600
0257 OSLO
EPOST POST@GRONMO.NO
TEGNINGSNR:
PLAN 4
REV.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sivilingeniør Ragnar H. Jacobsen
Røahellinga 12
0755 OSLO

Dato: 02.09.2013

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

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

FERDIGATTEST - SANDAKERVEIEN 39 - 43 - VOGTS GATE 66

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 01.08.2013.

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

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

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

Fasade nordvest	A40-9	11.12.2012	31/11

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

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

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

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.09.2013 av:

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

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

Vedlegg: Orientering om klageadgang

E-22



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

B	FASEVOGG UTGÅR	11.12.12	TV
A	Rev. åpninger iht tilbakemelding fra Byantikvaren	28.02.12	fep
Rev.	Revideringer gjelder	Dato	Tegn.

PROSJEKTERENDE
tanja arkitektur as vardund
DRAMMENSVN 126A
0277 OSLO
T 97121500

TILTAKSHAVER
Breor Eiendom AS / Stegg Eiendom AS

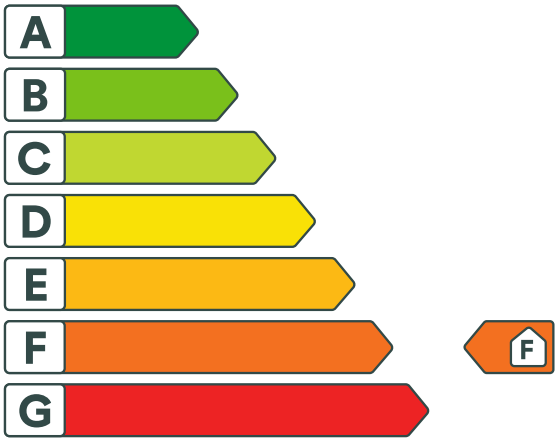
GJENNBRUK
-

PROSJEKT	Sandakerveien 35		MÅL 1:200
	Plan 4, Etasje	DATO 08.11.2011	TEGNET MES
PROSJ.NR	FASE/TYPE	TEGN.NR	REV.	SJEKK
201106	Rammesøknad	A20-5	B	JB

Energiattest



Adresse **Sandakerveien 41, 0477 OSLO**	
Dato for energimerking **16.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-352057**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80557035**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **257**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0404**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1940**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **49,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **49,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **296,92**

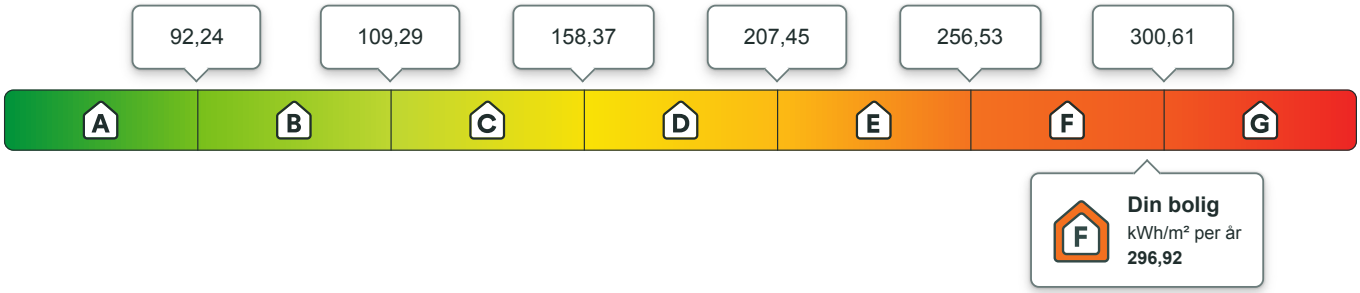
Sandakerveien 41, 0477 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
14 549,14	**296,92**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Sandakerveien 41, 0477 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Sandakerveien 41, 0477 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 12: 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 13: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 22: 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.

Sandakerveien 41

Nabolaget Torshov - vurdert av 206 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Åsenhagen barnehage (1-5 år) 24 barn	6 min 0.4 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 67 barn	6 min 0.5 km
Thor Olsens barnehage (1-4 år) 111 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vogtsgate	2 min
Coop Mega Sandaker	4 min

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

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	4 min
Vitusapotek Sandaker	4 min
Sandaker Vinmonopol	4 min

SPORT

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

«En landsby i byen»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sandakerveien 41, 0477 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 257, Snr. 3, andelsnr. 37 i SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154260166

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Erling Beck

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 926 53 000

E-post: erling.beck@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.
