PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

SANDAKERVEIEN 46 A

Vedlegg

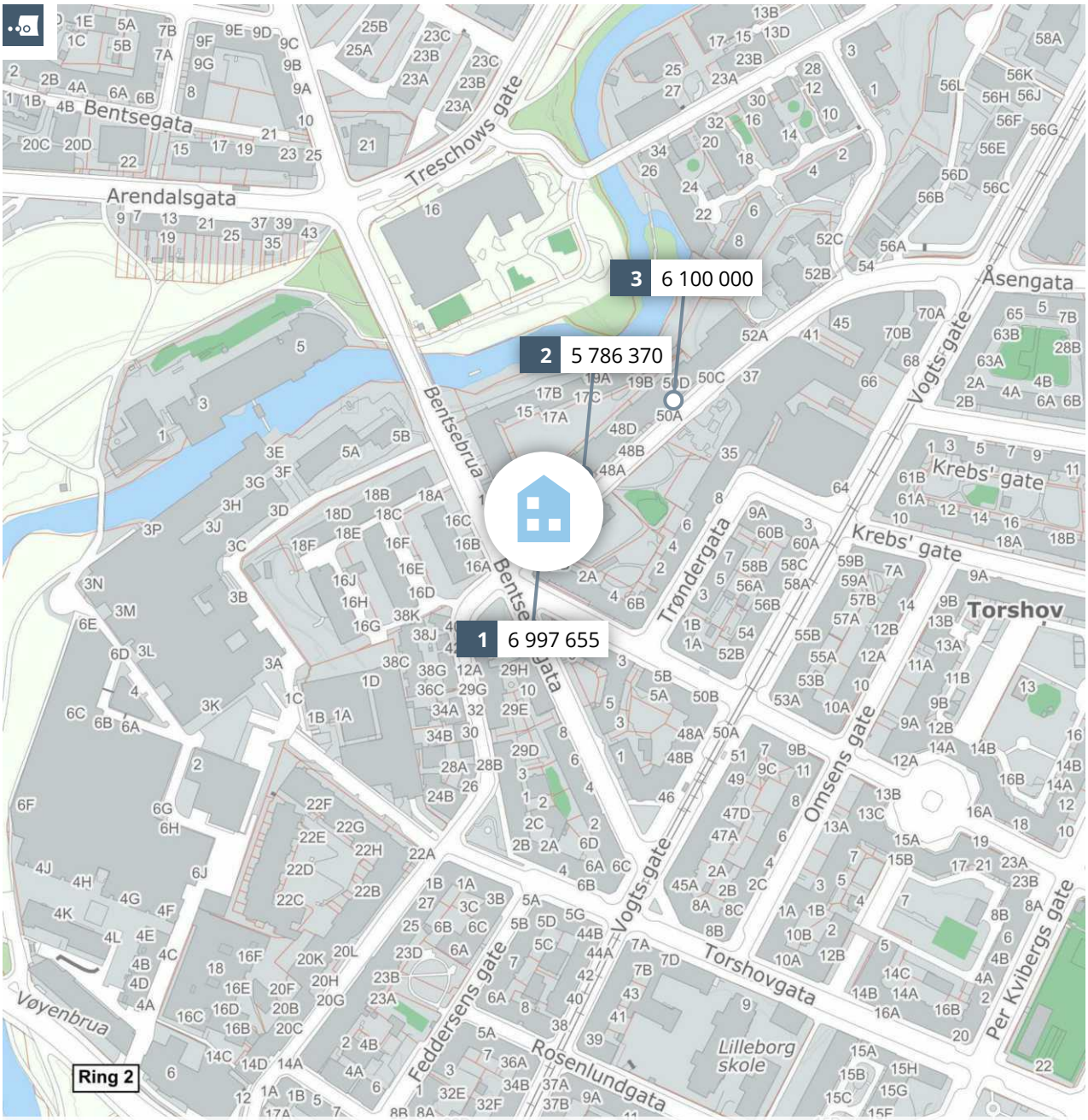
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

SANDAKERVEIEN 46 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 07.10.2026

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: Cecilie Elliott Jørstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sandakerveien 46 A, 0477 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1949

GNR 224 BNR 335 FNR 0 SNR 18 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅSEN RODE 2

Verdivurdert til

6 290 000

81 004 Fellesgjeld

6 371 004 Totalt

98 015 m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	65 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1949

Fellesutgifter	4 835
Formue	17 074
Soverom	2
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sandakerveien 46 A 65 m²	1950	2. etg	2 sov	06.01.2025	6 150 000	**6 850 000**	147 655	6 997 655	**107 656**
2	Sandakerveien 46 C 56 m²	1948	2. etg	1 sov	17.06.2026	5 650 000	**5 600 000**	186 370	5 786 370	**103 328**
3	Sandakerveien 50 B 54 m²	1949	4. etg	1 sov	06.06.2023	5 300 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**112 963**

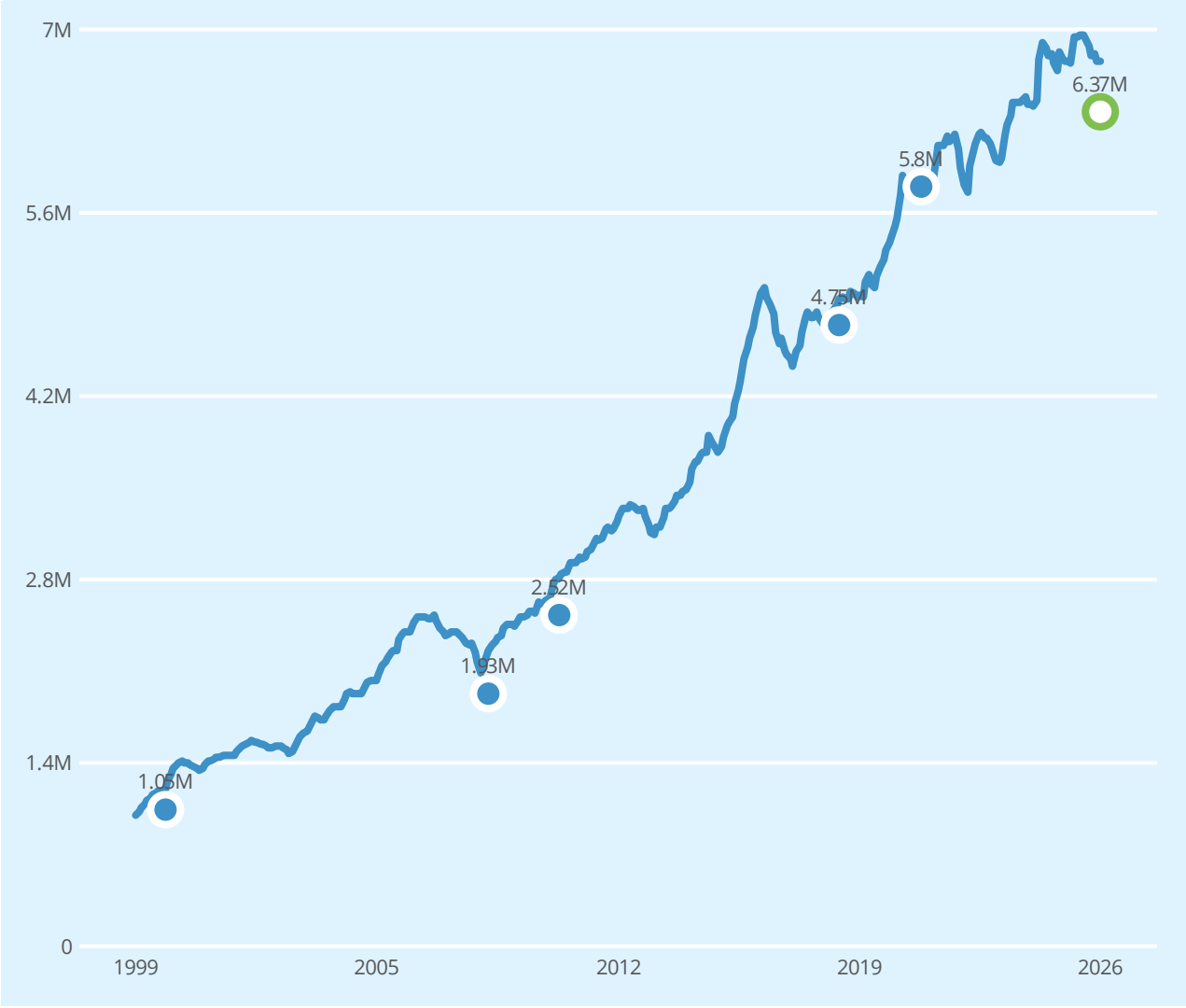
Velkommen!

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.06.2021	17.08.2021	19.11.2021	5 350 000	5 800 000	0	5 800 000	
22.04.2019	29.04.2019	11.07.2019	4 850 000	4 750 000	0	4 750 000	
11.10.2017		11.10.2017	-	289 000	-	289 000	2
05.03.2011	14.03.2011	01.04.2011	2 150 000	2 500 000	23 994	2 523 994	
27.02.2009	10.03.2009	14.04.2009	1 990 000	1 900 000	31 069	1 931 069	
19.11.1999		19.11.1999	-	1 050 000	-	1 050 000	

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

Leiligheter til salgs i ÅSEN RODE 2 grunnkrets nå

26
leiligheter til salgs

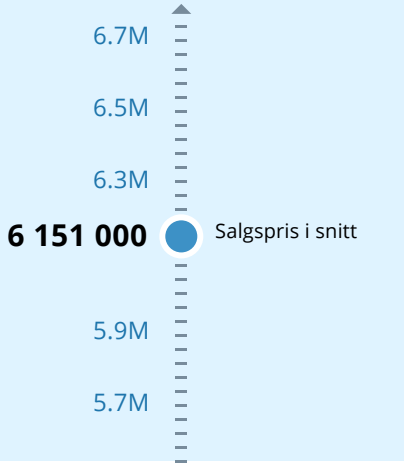


Annonsene har i snitt ligget ute i

86
dager

Leiligheter solgt i ÅSEN RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

36
leiligheter solgt

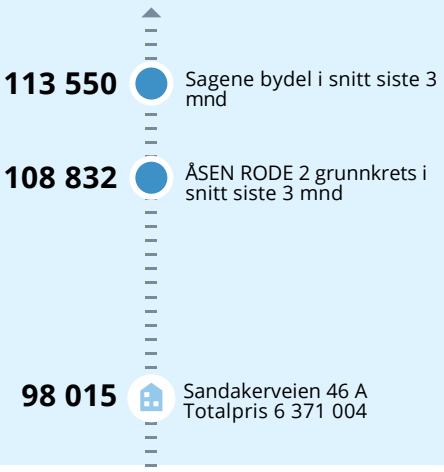


Solgt i snitt i løpet av

24
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Sandakerveien 46 A, 0477 OSLO

OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 335, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 02.10.2026 **Rapportdato:** 07.10.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26233 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** VP1279

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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.



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.



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.



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.



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.



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

3-roms leilighet i 3. etasje (sett fra inngangsplan) med sydøstvendt balkong, beliggende sentralt til i etablert boområde på Torshov, bydel Sagene i Oslo.

Det er opplyst at leiligheten i sin helhet ble pusset opp i 2018/2019.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Elektrisk oppvarming.

Takhøy kjøkkeninnredning med glatte, høyglans fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Flisfelt på vegg over benk.
Ledlys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Flislagt baderom.
Eier opplyser at baderommet ble totalt rehabilitert/modernisert i 2013, i regi av sameiet.
Det er videre opplyst at styret har bekreftet at det foreligger dokumentasjon som kan fremvises.
Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

Utgang fra stue, til balkong som vender ut mot gate.

Leiligheten disponerer 2 kjellerboder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

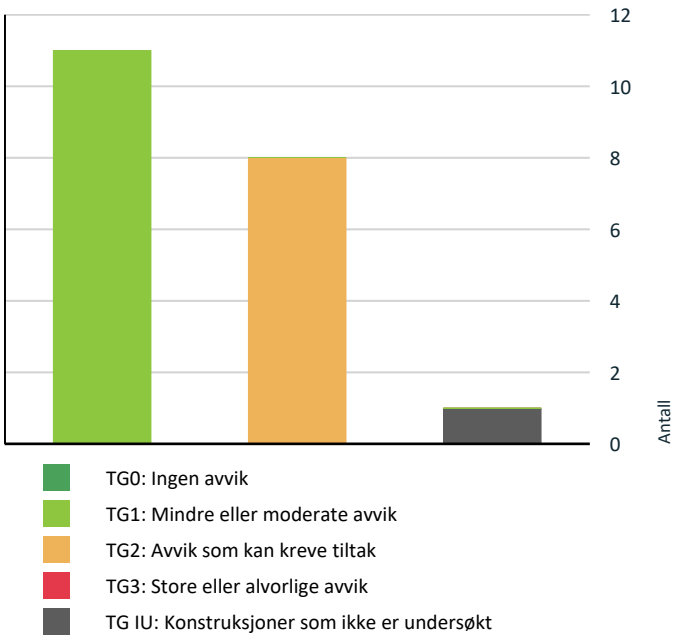
Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet i 3. etasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 3. etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Eldre vindu i stue	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 3. ETASJE



Byggeår
1950

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 5 etasjer samt 2 underetasjer.

UTVENDIG

TG 2 Eldre vindu i stue

Beskrivelse

Eldre/originalt vindu i stue.
Vinduet vurderes å være fra byggeårene.

Eier opplyser at vinduets størrelse gjør det noe tungt å åpne.

Vindusglass fremstod som hele ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelige opplysninger.

Det må påregnes periodisk vedlikehold og justering av vindu.

Vurdering av avvik:
• Vinduet vurderes å være fra byggeårene.
Glass har passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon, og det er registrert slitasje på utvendig treverk og overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Alder og slitasje innebærer økt risiko for redusert funksjon.

*Tiltak:
Utvendig treverk og overflatebehandling bør vedlikeholdes jevnlig for å begrense slitasje. Vinduet bør følges opp med jevnlig kontroll, og utskifting glass eller hele vinduet må påregnes etter hvert som funksjon og tilstand tilsier det.

TG 1 Nyere vinduer

Beskrivelse

Flere vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2009.

Vindusglassene fremsto som hele ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte isolerglass.

Det ble ikke registrert avvik ved stikkprøvevis funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Normalt vedlikehold og periodisk justering må påregnes.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Eldre dobbel balkongdør.
Dørene vurderes å være fra byggeårene.

Dører og glass har passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon. Det ble også registrert noe slitasje på utvendig treverk og overflatebehandling.

Det må påregnes periodisk vedlikehold og justering av balkongdøren. Utskifting av glass eller hele balkongdøren må forventes etter hvert som bygningsdelen når slutten av forventet levetid.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Glass og dører generelt har passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon.

Det ble i tillegg registrert noe slitasje på utvendig treverk og overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Alder og registrert slitasje innebærer økt risiko for redusert funksjon, og økt vedlikeholdsbehov over tid.

*Tiltak:
Det anbefales å vedlikeholde utvendig treverk og overflatebehandling jevnlig, samt kontrollere og justere beslag ved behov. Utskifting av glass eller hele balkongdøren må påregnes når tilstand og funksjon tilsier det.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB40).
Eksakt alder er ikke kjent.
Døren har kikkehull og sikkerhetslås.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.

Betongdekke med løse tremmefliser i plast.

Skjermvegg mot nabobalkong på venstre side.

Rekkverk i aluminium med platefelt.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 100 cm ved befaringstidspunktet. Basert på målt høyde vurderes rekkverket å tilfredsstille gjeldende krav.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

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

Det ble registrert at betongdekket har fall/helling inn mot bygningen.
Balkongen er smurt med membran med oppkant mot fasade, og betongdekket har fall mot sluk.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av utførelse, avrenningsforhold og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong, utvendig pusset og malt.
Takkonstruksjoner med saltak (skråtak) med lav takvinkel, tekket med plater.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong.
Flislagt inngangsplan.
Belegg i korridorer.
Ellers malte flater.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv på bad.
Ellers laminatgulv.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

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

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

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte flater.

Himlinger:
Malte flater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,70 m.

Det er montert led-downlights på bad, i entré/gang samt på det ene soverommet.
I stue og på det andre soverommet er det lyskasser med led-downlights.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble registrert enkelte riper, merker og mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Forholdene vurderes som normale for bygningsdelens alder og påvirker ikke bruksfunksjonen.

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

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

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Boligen befinner seg i bygningens 3. etasje eller høyere.

I henhold til NS 3600:2025 + AC:2026 punkt A.2.14 er det ikke påkrevd radonmåling for boliger med denne plasseringen.

Det er derfor ikke etterspurt eller utført radonmåling som en del av undersøkelsen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, profilerte innerdører.

Det ble registrert noe moderat slitasje på nedre del av baderomsdør.

Det ble ellers, ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

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

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med speilfronter i ente/gang samt på begge soverom.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom.
Eier opplyser at baderommet ble totalt rehabilitert/modernisert i 2013, i regi av sameiet.
Det er videre opplyst at styret har bekreftet at det foreligger dokumentasjon som kan fremvises.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.
I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.

Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Malt himling.

Det er montert LED-downlights i himlingen. Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ved befaring ble det registrert sprekk i én veggflis på venstre side av dusjsonen.

Overflatene fremstod ellers med normal alders- og bruksslitasje.

Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade eller andre unormale avvik ved tilgjengelige vegg- og himlingsoverflater.

Eventuell påvirkning på bakenforliggende vanntett sjikt kunne ikke verifiseres ved visuell, ikke-inngripende kontroll.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av materialvalg og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert sprekk i én veggflis i dusjsonen.

Sprekken er et lokalt overflateavvik. Eventuell påvirkning på bakenforliggende vanntett sjikt kunne ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Sprekk i flis i dusjsonen kan medføre økt vannbelastning på underliggende sjikt. Det er ikke registrert synlige tegn til fuktskade, og det kan ikke fastslås ved visuell kontroll om det vanntette sjiktet er påvirket.

*Tiltak:
Den sprukne flisen bør utbedres eller skiftes. Ved utbedring bør det utvises forsiktighet slik at bakenforliggende vanntett sjikt ikke skades, og årsaken til sprekkdannelsen bør vurderes.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Fallforhold i dusjsonen er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ledet tilfredsstillende mot sluk.

Fallforholdene kan være lavere enn dagens preaksepterte ytelser etter byggteknisk forskrift, men likevel vurderes som funksjonelle når bruksvann ledes tilfredsstillende til sluk ved funksjonsprøving.
TG1 omfatter også "mindre avvik".

På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger.
Det er ikke registrert fallforhold som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og blir stående, eller motfall på deler av gulvet.

Ved befaring ble det observer noen mindre hakk i noen gulvfliser. Dette ansees som normal bruksslitasje.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av funksjonsprøving, fallforhold og de synlige forholdene som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hovedsluk er lokalisert i dusjsone.
Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Hjelpesluk i plast ved innredning.

Jordfeilkabel er festet til slukrist.

_____

Høydeforskjellen mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk ble målt til ca. 20 mm. Dette vurderes å være lavere enn den preaksepterte ytelsen som legges til grunn i veiledningen til TEK17.

Der membranen ikke er synlig ved terskel, er målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel lagt til grunn for vurderingen av avrenningsforholdene.

_____

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Vurdering av avvik:
• Høydeforskjellen mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk ble målt til ca. 20 mm. Dette er lavere enn den preaksepterte ytelsen som legges til grunn i veiledningen til TEK17 ved vurdering av fall- og avrenningsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens
Redusert høydeforskjell ved terskelen kan medføre at vann ved større vannsøl eller en eventuell lekkasje ikke ledes mot sluket, men kan renne ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom.

*Tiltak:
Det anbefales å utbedre fall- og avrenningsforholdene ved en fremtidig rehabilitering av våtrommet. Inntil dette eventuelt utføres bør større vannsøl begrenses og eventuelt vann utenfor dusjsonen tørkes opp.





3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med hvite glatte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Innkassing har dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

Tilstandsrapport

Dusjhjørne med buede svingdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Utenpåliggende vannrør i krommet kobber.

———

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

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.

Avtrekk skjer via ventil i himling.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Badet har naturlig avtrekksventilasjon uten mekanisk forsert avtrekk.

Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Rommet har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.
Naturlig ventilasjon gir en mer variabel luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Dette kan redusere bortledningen av fukt og vanndamp under enkelte vær- og driftsforhold.

*Tiltak:
Det anbefales å holde avtrekksventil og tilluftsspalte åpne og rene. Dersom ventilasjonen oppleves utilstrekkelig, bør det vurderes å etablere mekanisk avtrekk eller annen løsning som forbedrer luftutskiftingen, dersom dette er mulig.
Dersom ventilasjonsløsningen inngår i bygningens felles ventilasjonssystem, må eventuelle endringer avklares med boligselskapet før tiltak gjennomføres.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot murkonstruksjoner.

Det ble i stedet utført overflatesøk etter fukt på tilgjengelige veggflater i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).

Det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktforhold i de kontrollerte flatene.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og kan ikke benyttes til å bekrefte eller avkrefte tilstanden i skjulte konstruksjoner.

Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater.

Gulvet er ikke målt, og skjulte konstruksjoner er ikke vurdert.

Skjulte fukt- eller konstruksjonsskader kan derfor ikke utelukkes.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takhøy kjøkkeninnredning med glatte, høyglans fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Flisfelt på vegg over benk.
Ledlys under overskap.

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

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

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



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er montert over stekesonen.
Ventilatoren er ikke tilkoblet ventilasjonskanal som fører avtrekksluften ut av boligen.

Det ble ikke registrert egen avtrekksventil på kjøkkenet.

Ventilasjonsløsningen gir dermed ikke tilfredsstillende forsert avtrekk ved stekesonen som fører matos, fukt og lukt ut av boligen.

Forholdet er vurdert i henhold til NS 3600:2025 + AC:2026 punkt A.2.2.4 «Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt», hvor ikke tilfredsstillende forsert avtrekk er angitt som kriterium for TG2.

Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes jevnlig for å opprettholde ventilatorens funksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Ventilatoren over stekesonen er ikke tilkoblet ventilasjonskanal og gir ikke forsert avtrekk som fører luft ut av boligen.

Ventilasjonsløsningen vurderes derfor å ikke ha tilfredsstillende forsert avtrekk ved matlaging, og forholdet er lagt til grunn for TG2.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Matos, fukt og lukt fra matlaging fjernes ikke like effektivt direkte fra stekesonen. Dette kan gi økt belastning på inneklima og kjøkkenoverflater.

*Tiltak:
Det anbefales å vurdere muligheten for å etablere tilfredsstillende forsert avtrekk ved stekesonen som fører avtrekksluften ut av boligen. Eventuell løsning bør tilpasses bygningens eksisterende ventilasjonssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-system med plastrør.

Det er i tillegg enkelte utenpåliggende rørføringer i forkrommet kobber.

Bad:
Rørstokk med sammenkoblingspunkter er montert over himlingen på badet, med adkomst via inspeksjonsluke.

Rørstokken er ikke plassert i fordelerskap eller annen løsning med kontrollert håndtering og synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Interne stoppekraner er lokalisert ved rørstokken over baderomshimlingen.

Kjøkken:
Vannførende rør er utført i plast som rør-i-rør-system.
Det er benyttet mansjetter/endetetting i overgang mellom medierør og varerør.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt, herunder tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, med hensyn til lekkasje og andre synlige avvik.

Store deler av røropplegget ligger skjult i konstruksjonene og var derfor ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer kunne ikke undersøkes uten inngrep, og slike inngrep er ikke foretatt.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje ved tilgjengelige rørføringer på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av utførelse, lekkasjehåndtering, tilgjengelige installasjoner og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.

Vurdering av avvik:
• Rørstokk med sammenkoblingspunkter er plassert over himlingen på badet uten registrert løsning for kontrollert håndtering og synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Forholdet medfører usikkerhet knyttet til hvor raskt en eventuell lekkasje fra rørstokk eller koblingspunkter vil bli oppdaget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Ved lekkasje fra rør eller rørkoblinger kan vann trenge inn i tilstøtende konstruksjoner og medføre skjulte fukt- og bygningsskader før forholdet blir oppdaget.

*Tiltak:
Det anbefales å følge rørinstallasjonen jevnlig opp gjennom inspeksjonsluken. Ved ombygging eller rehabilitering bør rørstokken utbedres med en løsning som gir tilfredsstillende lekkasjesikring og synliggjør eventuelle lekkasjer.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles avløpsanlegg.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige avløpsrør på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles avløpsanlegg og er ikke inspisert eller vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.

Tilluft tilføres via spalteventiler i enkelte vinduer. Det ble ikke registrert permanent tilluftsventil i stuen.

Det ble ikke registrert luftespalter under innerdørene eller annen permanent overstrømningsløsning mellom rommene, med unntak av badet.

Avtrekk skjer via ventil på bad.

Det ble ikke registrert egen avtrekksventil på kjøkkenet.

Kjøkkenventilator er montert over stekesonen. Ventilatoren er ikke tilkoblet ventilasjonskanal som fører avtrekksluften ut av boligen.

Ventilasjonsløsningen ved kjøkkenet vurderes særskilt under punktet «Kjøkken».

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset permanent tilluft til boligen, og det ble ikke registrert tilluftsventil i stuen.

Det mangler i tillegg permanent overstrømningsmulighet mellom flere av rommene.

Forholdene er lagt til grunn for TG2.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Begrenset tilluft og manglende overstrømningsmulighet kan redusere lufttransporten gjennom boligen og svekke funksjonen til det naturlige avtrekket. Dette kan gi redusert og ujevn luftutskifting i enkelte rom.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende permanent tilluft til aktuelle oppholdsrom, herunder stuen, samt permanent overstrømningsmulighet mellom rom med tilluft og avtrekk, for eksempel via luftespalter under innerdører eller annen egnet løsning.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
8 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert.
Hovedsikring på 40 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

———

Tilstandsrapport

Eier opplyser i sin egenerklæring at EL-tilsynet (Elvia) var innom og påpekte avvik (manglende jordforbindelse).
De påpekte avvik ble utbedret av autorisert elektriker (Gp Elektro AS) i Mai 2023.

Det er opplyst at det ble utført elektriske arbeider i 2023, utført av Gp Elektro AS.
Totaloppgradering av det elektriske:
- Utskiftning av gammelt sikringsskap med nye jordfeilautomater; Etablert overspenningsvern og byttet hovedsikring; Rehab-ramme tildekning.
- Entre: Montert Plejd vri-dimmer for downlights i tak, Omtrekking av nye kabler til bryter, Montert taklokk, Montert impuls-fjær i bryter for downlights bad.
- Kjøkken: Omtrekking av kurs til platetopp, Opplegg av dobbel stikkontakt over kjøkken benk med åpen kabel, Omtrekking av ny tilførsel til kjøkken samt originale punkter for stikkontakter, Opplegg av dimmer Plejd til downlights tak styrt over dobbel bryter Plejd, Opplegg av dimmer Plejd på LED lys under overskap, på begge sider av kjøkken.
- Soverom: Nytt opplegg av dobbel stikkontakt med åpen kabel på soverom; Byttet dimmer på taklampe soverom styrt over Plejd; Byttet dimmer til downlights i tak soverom, over dobbelt bryter fra Plejd.
- Stue: Nytt Opplegg av dobbelt dimmer Plejd pille for downlights tak styrt over dobbel bryter fra
Plejd.

Det foreligger samsvarserklæring for de opplyste arbeidene, datert 30.05.2023.

Opplysningene er ikke verifisert utover mottatt dokumentasjon, og det er ikke foretatt kontroll av arbeidets omfang, kvalitet eller samsvar med gjeldende forskriftskrav utover det som fremgår av erklæringen.

———

Undersøkelsen er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner, i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Felles elektriske installasjoner, herunder hovedfordeling, måleranlegg, felles kabelføringer og øvrige komponenter som inngår i bygningens fellesanlegg, er ikke vurdert.

Tilstandsrapporten omfatter ikke en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering av det elektriske anlegget. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Ved befaring ble det observert at det var montert brannvarsler i leiligheten.

———

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

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

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6

Tilstandsrapport

liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

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

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

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

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

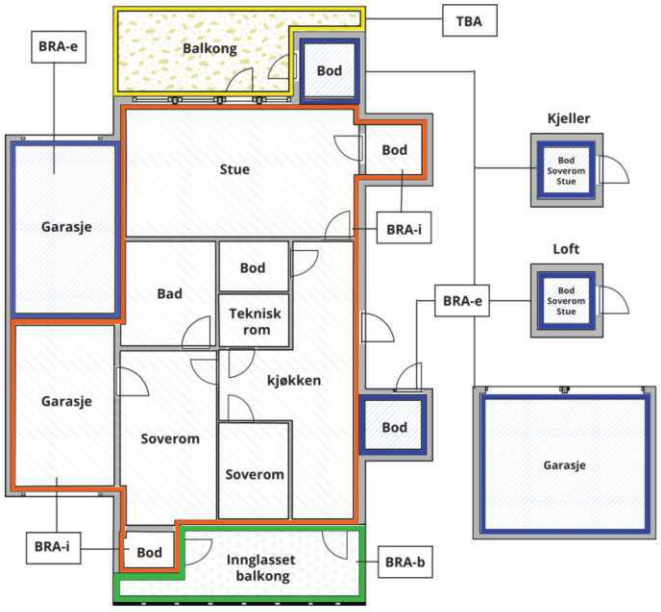
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms leilighet i 3. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	65			65	3
Kjeller		5		5	
SUM	**65**	**5**			**3**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

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

Kommentar

3. Etasje:
Entré/gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

Utgang fra stue til balkong på ca. 3,1 m².

———

Kjeller:
2 boder på henholdsvis ca. 4,0 m² og ca. 1,4 m².

Bodene er merket 68 og 65.

———

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

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

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Jonas Teien	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	335		18	803.3 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Sandakerveien 46 A

Hjemmelshaver
Gunhild Alfstad
Jonas Nandrup Teien

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0301
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sandakerveien 46 sameie	84 / 3386	USBL - 22 98 38 00	876011182

Felles formue
Kr. 17 074 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 81 004 01.09.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 3. etasje (sett fra inngangsplan) med sydøstvendt balkong, beliggende sentralt til i etablert boområde på Torshov, bydel Sagene i Oslo.
Umiddelbar nærhet til BI/Handelshøyskolen i Nydalen.
Kort vei til Storo-senteret med et godt og variert utvalg av butikker og servicetilbud.
Godt kollektivtilbud med t-banen i Nydalen, tog på Nydalen stasjon og flere busslinjer samt trikk gjør det enkelt å komme seg til og fra.
Gode rekreasjonstilbud i området med blant annet gode turmuligheter langs Akerselven.

Om tomten

Felles tomt på 803 m².
Gårdsrom er asfalterte arealer avsatt til parkering.

Sameiet eier en del av Sameiet "Gårdsplassen" som drifter og leier ut parkeringsplasser i gårdsrommet.
Sameiet "Gårdsplassen" håndterer vedlikehold og drift av gårdsrommet.
Mulig å leie biloppstillingsplass som fordeles etter ventelister.

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

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 4 835,- per måned (kr. 58 020,- per år).
Felleskostnadene omfatter blant annet fellesutgifter, kapitalkostnader, dugnadstillegg, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel samt drift og vedlikehold
Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

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

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av blokkbebyggelse og klassiske bygårder.
Bygning oppført i 1950 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra byggeårene. Ekspedisjonsdokument er forgjenger til ferdigattest og utgjør førstesiden i byggesaken. hvor relevante godkjenninger ble registrert og stemplet.
Dokumentet kan være attestert, men kan i enkelte tilfeller kun inneholde registrering av dato for byggeanmeldelse.
For eldre bygårder er ekspedisjonsdokument ofte eneste tilgjengelige dokumentasjon som bekrefter at bygningen ble lovlig oppført.
Slike dokumenter forekommer hovedsakelig for bygg oppført fra 1800-tallet og frem til ca. 1940–1950.

Sameiet består av 50 boligseksjoner.

Det utføres løpende vedlikehold og oppgraderinger i henhold til behov og vedtak.
For nærmere oversikt over utførte og planlagte arbeider vises det til sameiets årsberetning og styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf	SP586990	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2026	
2	07.10.2026	
3	07.10.2026	

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.»*

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og

Forutsetninger

beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.
Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.
For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.
For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.
Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.
Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
•Innvendige overflater
•Kjøkkeninnredning
•Avtrekk på kjøkken
•Innvendige dører

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Soria Moria	Oppdragsnr.	154251072
Addresse	Sandakerveien 46 A		
Postnr.	0477	Sted	OSLO
Selgers navn	Gunhild Alfstad		
Selgers navn	Jonas Nandrup Teien		

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?

November 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år og 11 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If Skadeforsikring NUF

Polise/avtalenr.:

SP586990

Våtrom

Initialer selger:
G A
J N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk i én veggflis.

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Totaloppgradering av alt elektrisk i Mai 2023, som blant annet innkluderte nytt komplett sikringsskap, omtrekking av kurser, opplegg for nye stikkontakter, opplegg av Plejd i stue, gang, kjøkken og begge soverom (app-styrt belysning).

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Gp Elektro AS gjennomførte alt arbeid. Se vedlagt Samsvarserklæring, Rapport fra Sluttkontroll og ny Risikovurdering.

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?:

El-kontroll av Elvia i 2022.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, som nevnt over ble alt det elektriske oppgradert i 2023 av Gp Elektro AS.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har blitt observert forekomst av klesmøll i felles bodanlegget. Sameiet fulgte opp saken umiddelbart og gjennomførte tiltak i samarbeid med profesjonelt skadedyrfirma. Har ikke observert klesmøll i leiligheten, og ikke opplevd skader på våre eiendeler

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

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 05.10.2026

Signert av *Gunhild Alfstad*

Signert av *Jonas Nandrup Teien*

Initialer selger:
G A
J N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Sandakerveien 46 sameie	**Vår ref.:** 446/18	**Fødselsdato eier:**	01.06.1996
Sandakerveien 46 A	**Type:** Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	11.07.1995
0477 OSLO	**Eiere:** Jonas Nandrup Teien, Gunhild Alfstad		
Organisasjonsnr: 876 011 182	**Seksjonsnr:** 18		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 835**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	221
	Avdrag IN-lån	34
	Renter IN-lån	60
	Felleskostnader	4 114
	Renter felleslån	381
Tilleggsytelser:	Dugnadstillegg	25

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	81 004	Gjeld siste årsoppg.:	82 494
Klient ajourf. lån:	7 111 161,09	Klient gj. s. årsoppg.:	7 240 396

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368169769, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 25.09.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 63
Saldo per 25.09.2026: 4 288 865
Andel av saldo: 10 989
Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.03.2042)

Lånenummer: 16369091550, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 25.09.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 62
Saldo per 25.09.2026: 2 822 296
Andel av saldo: 70 016
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.12.2041)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Erik Herstad Horgen
Adresse:	Sandakerveien 46 B
Postnr/-sted:	0477 OSLO
Telefon:	Mob.: 93086862
E-post:	styret.sandakerveien46@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 25.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	82 494	Andre inntekter:	718
Annen formue:	17 074	Utgifter:	5 929		

Boligopplysninger:

Sandakerveien 46 sameie	**Vår ref.:**	446/18	**Fødselsdato eier:**	01.06.1996
Sandakerveien 46 A	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	11.07.1995
0477 OSLO	**Eiere:**	Jonas Nandrup Teien, Gunhild Alfstad		

Organisasjonsnr: 876 011 182

6: Ligning - 2025

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	18	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1948
Gårds/bruksnr:	224/335 - seksjon:18
Bygningstype:	BL
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586990

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0301

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon

Fasiliteter:

Parkering: Sameiet er medeiere i Sameiet Gårdsplassen der det er mulig å leie parkeringsplass. Parkeringsplass følger ikke leilighet ved salg og kan ikke leies ut eller overlates til andre ved f.eks. bruksoverlating. Venteliste for parkering finnes hos forretningsfører. Dersom selger leier en p-plass i sameiet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det påløper et gebyr ved endring av ny leietaker.

Varmtvann inkl. i felleskostnadene

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2026

Sandakerveien 46 sameie

Tirsdag 28.04.2026 kl. 12:00

Digitalt møte, oppstart 28. april

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sandakerveien 46 sameie

Møtet finner sted tirsdag 28.04.2026 kl. 12:00 - Digitalt møte, oppstart 28. april.

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Møtet innledes med en høringsperiode. I høringsperioden kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Periode for kommentarer/spørsmål:
28.04.2026 12:00 - 30.04.2026 12:00

Periode for avstemning
30.04.2026 14:01 - 04.05.2026 14:00

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før tirsdag 28.04.2026 kl. 12:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sandakerveien 46 sameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Forslag om å forby bruk av kullgrill

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av medlemmer til Gårdsplassen

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 70.000, altså uendret fra året før, og at styret foretar fordelingen. Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 70.000,- godkjennes.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

5. Andre saker

Det er ikke kommet inn forslag til saker fra seksjonseiere. Styret har et forslag om å forby bruk av kullgrill på balkonger og i fellesarealer.

5.1 Forslag om å forby bruk av kullgrill

Bruk av kullgrill på balkongene utgjør en brannrisiko, og dette er følgelig forbudt i svært mange borettslag og sameier. Dette er imidlertid ikke omtalt i sameiets nåværende reglement, så styret foreslår å legge inn forbud mot bruk av kullgrill på fellesområder og balkonger i sameiets vedtekter og husordensregler.

Forslag til vedtak: Følgende tekst legges inn i sameiets vedtekter og husordensregler:

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkonger eller fellesområder. Bruk av elektrisk grill og gassgrill er tillatt, forutsatt at dette skjer på en brannsikker måte og uten å være til unødig sjenanse for øvrige beboere.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Erik Herstad Horgen, Valgt fra 15.04.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Simon Widholm, Valgt fra 15.04.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Herman Vale Hartgen, Valgt fra 15.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Vibeke E. Høsteng, Valgt fra 15.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Sissel Westrheim, Valgt fra 15.05.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Erik Herstad Horgen velges for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Simon Widholm velges for 1 år.

Andrea Byfuglien velges for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vibeke Høsteng velges for 1 år.

Sissel Westrheim velges for 1 år.

6.4 Valg av medlemmer til Gårdsplassen

Erik Herstad Horgen velges for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**579 438**	**72 763**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	375 469	-2 335 310
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-231 659	2 840 338
Endringer i andre langsiktige poster	-37 664	1 646
B. Endring arbeidskapital	**106 146**	**506 675**
C. Arbeidskapital	**685 584**	**579 438**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	870 550	764 857
Kortsiktiggjeld	-184 966	-185 418
C Arbeidskapital	**685 584**	**579 438**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Sandakerveien 46 sameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 711 118	2 388 031	2 717 176	2 754 249
Sum leieinntekt		**2 711 118**	**2 388 031**	**2 717 176**	**2 754 249**
Andre inntekter					
Andel av driftsinntekt i sameie	2	33 676	0	0	0
Diverse inntekt	3	11 666	16 685	14 000	18 000
Sum annen inntekt		**45 342**	**16 685**	**14 000**	**18 000**
Sum inntekt		**2 756 461**	**2 404 716**	**2 731 176**	**2 772 249**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	9 870	9 870	10 000	10 000
Styrehonorar	4	70 000	70 000	70 000	70 000
Driftskostnad					
Energikostnad		245 945	234 305	260 000	260 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	197 690	209 049	230 000	243 000
Kommunale avgifter/renovasjon		513 444	474 429	533 000	530 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 500	33 517	6 000	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	31 782	15 107	17 000	17 000
Reparasjon og vedlikehold	8	201 083	2 175 458	210 000	316 000
Revisjonshonorar		7 233	6 560	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		108 802	104 718	109 000	114 000
Andre honorar	9	15 430	501 322	8 000	10 000
Kontorkostnad		0	4 320	0	0
TV/bredbånd		270 460	292 716	280 000	182 000
Kontingenter og gaver		3 458	2 842	3 000	4 000
Forsikringer		200 561	178 112	200 000	220 000
Andre kostnader	10	7 510	19 136	0	2 000
Sum kostnad		**1 889 767**	**4 331 460**	**1 942 000**	**1 992 000**
Driftsresultat før IN		**866 694**	**-1 926 744**	**789 176**	**780 249**
Driftsresultat etter IN		**866 694**	**-1 926 744**	**789 176**	**780 249**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		24 934	31 745	3 078	3 000
Andel av renteinntekt i sameie	2	3 987	3 710	0	0
Rentekostnad		520 146	444 020	531 869	496 505
Netto finansposter		**491 225**	**408 566**	**528 791**	**493 505**
Årsresultat		**375 469**	**-2 335 310**	**260 385**	**286 744**
Overført sameiekapital		375 469	-2 335 310	0	0
SUM OVERFØRINGER		**375 469**	**-2 335 310**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sandakerveien 46 sameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andeler anleggsmiddel i sameie	2	139 954	102 290
Sum anleggsmidler		**139 954**	**102 290**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		40 355	14 205
Andre kortsiktige fordringer		10 896	16 287
Forskuddsbetalte kostnader		90 210	200 561
Innestående konsernkonto og bank		729 089	533 804
Sum omløpsmidler		**870 550**	**764 857**
SUM EIENDELER		**1 010 504**	**867 147**

Balanse 2025 Sandakerveien 46 sameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-6 414 858	-6 790 327
Sum opptjent egenkapital		**-6 414 858**	**-6 790 327**
Sum egenkapital	**11**	**-6 414 858**	**-6 790 327**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	7 240 396	7 472 055
Sum langsiktig gjeld		**7 240 396**	**7 472 055**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		31 704	17 510
Leverandørgjeld		150 603	146 291
Påløpne renter		2 658	2 940
Annen kortsiktig gjeld		0	18 679
Sum kortsiktig gjeld		**184 966**	**185 418**
Sum gjeld		**7 425 362**	**7 657 474**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 010 504**	**867 147**

Sted:_____ Dato:_____

Erik Herstad Horgen	Herman Vale Hartgen	Simon Widholm
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 50 enheter. Eiendommer er oppført på g.nr 224, b.nr 335 i 0301 Oslo kommune.
Sameiet eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP586990.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 939 920	1 823 964
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	0	6 330
3619 Dugnadstillegg	12 000	12 600
3650 Innkrevde felleskostn. renter	524 633	383 317
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	234 566	161 819
Sum	**2 711 118**	**2 388 031**

Note 2 - Andeler i driftssameie

Sameiet eier 23,08% i Sameiet Gårdsplassen. Balansepostene og resultatpostene knyttet til Gårdsplassen er fordelt mellom eierne iht eierprosent.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3955 Fellesvaskeri	16 490	16 685
3999 Andre inntekter	-4 824	0
Sum	**11 666**	**16 685**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	70 000	70 000
Sum	**79 870**	**79 870**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	60 505	47 376
6360 Annet renhold	0	3 648
6361 Fast renhold	88 938	83 937
6362 Skadedyrutryddelse	8 861	30 579
6364 Matteleie	13 315	12 567
6391 Snømåking/strøing/feiing	8 250	16 163
6392 Containerleie/tømming	6 246	3 696
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	11 574	5 727
6398 Felleskostnader	0	5 356
Sum	**197 690**	**209 049**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	0	27 330
6420 Bevar HMS	6 500	6 188
Sum	**6 500**	**33 517**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	478
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	7 984
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	19 224	5 177
6552 Driftsmateriell	8 183	1 469
6581 Programvare	4 375	0
Sum	**31 782**	**15 107**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	44 712	6 473
6602 Vedlikehold VVS	0	6 760
6603 Vedlikehold elektro	58 016	20 760
6610 Andre vaktmestertjenester	11 410	17 387
6616 Vedlikehold vaskeri	0	3 289
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	15 625
6641 Malerarbeider	57 476	225 413
6644 Fasade/balkonger	0	1 820 271
6648 Vedlikehold dører og porter	29 469	0
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	30 237
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	29 243
Sum	**201 083**	**2 175 458**

Note 9 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	8 480	20 672
6730 Teknisk honorar	6 950	480 650
Sum	**15 430**	**501 322**

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	1 907	2 233
7770 Betalingskostnader	1 298	14 128
7771 Andre gebyrer	380	0
7773 Omkostninger innkreving	2 988	2 671
7792 Øredifferanse	0	-1
7795 Husleietap	937	106
Sum	**7 510**	**19 136**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-6 790 327	375 469	-6 414 858
Sum opptjent egenkapital	**-6 790 327**	**375 469**	**-6 414 858**
Sum egenkapital	**-6 790 327**	**375 469**	**-6 414 858**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	vedlikehold	Vedlikehold og rehabilitering
Lånenummer:	**16369091550**	**16368169769**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022
Rentesats:	6.70 %	6.70 %
Betingelser:	annuitet, kvartalvis	
Beregnet innfridd:	30.12.2041	30.03.2042
Opprinnelig lånebeløp:	2 990 000	4 875 000
Lånesaldo 01.01:	2 967 802	4 504 254
Avdrag i perioden:	93 427	138 232
Lånesaldo 31.12:	**2 874 374**	**4 366 022**
Saldo 5 år frem i tid:	2 276 252	3 480 147

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368169769	1	139 841	139 841
	1	139 039	139 039
	3	131 828	395 484
	4	131 027	524 108
	4	128 623	514 492
	1	127 830	127 830
	4	127 822	511 288
	3	123 014	369 042
	1	106 989	106 989
	3	106 188	318 564
	3	103 784	311 352
	1	79 324	79 324
	1	70 703	70 703
	1	67 306	67 306
	1	65 703	65 703
	1	64 902	64 902
	1	61 889	61 889
	1	61 697	61 697
	2	58 491	116 982
	1	54 485	54 485
	1	48 877	48 877
	2	47 274	94 548
	1	44 870	44 870
	1	13 185	13 185
	1	12 119	12 119
	2	11 187	22 374
	1	9 855	9 855
	1	8 390	8 390
	1	5 593	5 593
	1	5 194	5 194

Langsiktig gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369091550	2	84 041	168 082
	1	77 250	77 250
	5	71 308	356 540
	1	70 459	70 459
	1	69 610	69 610
	1	68 761	68 761
	1	65 365	65 365
	4	62 819	251 276
	7	61 970	433 790
	4	59 423	237 692
	5	58 574	292 870
	1	57 725	57 725
	4	53 481	213 924
	1	51 783	51 783
	2	50 085	100 170
	1	47 538	47 538
	1	36 503	36 503
	4	35 654	142 616
	4	33 107	132 428

Det er et usikret lån som ble benyttet i forbindelse med vedlikeholdsprosjekt.

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Sandakerveien 46 sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sandakerveien 46 sameie

Styreleder	Erik Herstad Horgen (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Herman Vale Hartgen (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Simon Widholm (sign.)	11.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sandakerveien 46 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandakerveien 46 Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: T8VNK-ABYDM-PEP0S-UU7XT-S8FYV-2N7ZE

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: T8VNK-ABYDM-PEP0S-UU7XT-S8FYV-2N7ZE

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-13 15:09:03 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: T8VNK-ABYDM-PEP0S-UU7XT-S8FYV-2N7ZE

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.

Årsmelding 2025 - Sandakerveien 46 sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Erik Herstad Horgen
Styremedlem, Simon Widholm
Styremedlem, Herman Vale Hartgen
Varamedlem, Vibeke E. Høsteng
Varamedlem, Sissel Westrheim

Styret i Sandakerveien 46 sameie består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Sandakerveien 46 sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sandakerveien 46 sameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 876011182

Sandakerveien 46 sameie består av 50 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sandakerveien 46 sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586990. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sandakerveien 46 sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av styreperioden 2025/2026:

- Koordinert tilsyn av ildsteder utført av Brann- og redningsetaten
- Løpende kontroll av brannvarslere (v/vaktmester)
- Formidlet HMS-informasjon til beboere

Styrets arbeid

Styret har i løpet av styreperioden 2025/2026 jevnlig avholdt styremøter. Nedenfor oppsummeres de viktigste sakene styret har jobbet med i løpet av perioden.

1) Styret har fortsatt arbeidet i forbindelse med oppretting (hos Plan- og bygningsetaten) av feilregistrerte plantegninger for D-oppgangen. Det ble søkt om ferdigattest i april 2025, som ble innvilget måneden etter. I forbindelse med denne saken kom det fram at det måtte søkes om bruksendring for et bad i en av de berørte leilighetene. Styret engasjerte arkitekt, som søkte om dette på vegne av sameiet, og status i april 2026 er at saken trolig er i ferd med å bli godkjent og avsluttet hos kommunen.

2) Styret for 2024/2025 sa opp avtalen sameiet hadde med leveranse av TV/bredbånd hos Telia og inngikk avtale med Telenor med gyldighet fra og med 1. oktober 2025. Dette ble fulgt opp av styret for 2025/2026, og kabling inn til leilighetene og leveranse av routere ble utført i september 2025. Dette har medført en besparelse for sameiet.

3) Styret har koordinert gjennomføring av tilsyn fra Brann- og redningsetaten av ildsteder i sameiet. Dette ble gjort sist i 2015. Styret utarbeidet liste over kjente ildsteder i sameiet, sendte ut e-post for å få avdekket om flere har ildsted og fulgte opp overfor Brann- og redningsetaten. I etterkant av tilsynet sendte Brann- og redningsetaten en rapport med liste over tiltak som må gjennomføres. Små saker er videreformidlet til vaktmester, mens en litt større sak om å bedre tilgangen for feiere på taket er lagt inn i sameiets vedlikeholdsplan.

4) Styret har fått informasjon fra Oslo kommune om at det er enkelte leiligheter som har et annet bruksenhetsnummer registrert hos Usbl enn det som er registrert hos Kartverket. Den opprinnelige henvendelsen fra kommunen ble sendt til en person som hadde sluttet i styret for flere år siden, men styret ble gjort oppmerksom på saken av en beboer i januar 2026. Styret bør rette opp i Usbl slik at numrene blir like som hos Kartverket, men har avventet inntil saken nevnt under punkt 1 ovenfor skulle avsluttes siden man i den pågående saken hos kommunen henviser til eksisterende bruksenhetsnumre. Denne saken må derfor følges opp videre av nytt styre.

5) Styret har oppdatert og utvidet vedlikeholdsplaner og årshjul (inkludert HMS-saker).Styret har foretatt den årlige HMS-gjennomgangen og den årlige gjennomgangen av risikovurderinger. Styret har lagt ut HMS-informasjon i Facebook-gruppa.

6) Styret har iverksatt diverse mindre vedlikeholdsarbeider gjennom året, blant annet av varmtvannstankene.

7) Styret har begynt planleggingen av dugnad for våren 2026.

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 28.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sandakerveien 46 sameie tirsdag 28.04.2026 kl. 12:00 - Digitalt møte, oppstart 28. april.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ellen Baadstø

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ellen Baadstø

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Erik Herstad Horgen

Vedtak:
Valgt ble: Erik Herstad Horgen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 12

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 12

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 70.000, altså uendret fra året før, og at styret foretar fordelingen. Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 70 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag om å forby bruk av kullgrill

Følgende tekst legges inn i sameiets vedtekter og husordensregler:

"Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkonger eller fellesområder. Bruk av elektrisk grill og gassgrill er tillatt, forutsatt at dette skjer på en brannsikker måte og uten å være til unødig sjenanse for øvrige beboere."

Vedtektsendring besluttes med 2/3 flertall.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 9

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemme: 10

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Erik Herstad Horgen velges for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Erik Herstad Horgen for 1 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Simon Widholm velges for 1 år.

Andrea Byfuglien velges for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Simon Widholm for 1 år.

Valgt ble: Andrea Byfuglien for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vibeke Høsteng velges for 1 år.

Sissel Westrheim velges for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Vibeke Høsteng for 1 år.

Valgt ble: Sissel Westrheim for 1 år.

6.4 Valg av medlemmer til Gårdsplassen

Erik Herstad Horgen velges for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Erik Herstad Horgen for 1 år

Protokoll for Sandakerveien 46 sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Ellen Baadstø (sign.)	05.05.2026
Protokollvitne	Erik Herstad Horgen (sign.)	05.05.2026

Vedtekter

for

Boligsameiet Sandakerveien 46 Org nr 876 011 182

Vedtatt i årsmøte den 2. mars 2006 i medhold av lov om eierseksjoner 1.januar 1998

Historikk

1 Revidert 18.6.2002
2 Revidert 24.1.2006
3 Revidert 11.3.2008
4 Revidert 17.4.2018
5 Revidert 14.5.2021
6 Revidert 28.4.2026

1 Navn

Boligsameiet har forretningsfører Boligbyggelaget Usbl, med kontor i Oslo. Frem til 2005 besto sameiet av 38 boligseksjoner(og 3 næringsseksjoner) i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 30.09.88. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av enhver art. G nr. 224 B nr 335. Etter ombygging av næringsseksjonene består sameiet av 38 seksjoner over kjelleretasjene og 12 boligseksjoner under kjelleretasjene.

2 Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/nærings-lokale som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøte.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Sameiets husordensregler foreligger som et separat dokument hvilket beskriver beboerens forpliktelser i forhold til ro og orden.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Det er ikke tillatt å benytte sameiets fellesarealer, både innen- og utendørs, til oppbevaring, parkering eller lignende av private gjenstander, kjøretøy osv, med unntak av plassering av tråsykler i oppsatte sykkelstativer utenfor sameiet og i felles sykkelrom. Styret kan gi tillatelse til seksjonseier eller leietaker for midlertidig bruk av fellesarealene til f.eks inn- eller utflytting, oppussing osv., men dette må tilsøkes styret skriftlig og godkjennelse må foreligge før arealene kan benyttes. Ved mislighold av vedtekten kan styret få gjenstander, kjøretøy eller lignende fjernet uten å gi forvarsel til beboer(e) og på ansvarlig beboers bekostning.

3 Fellesutgifter (Husleie)

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Det forventes at alle naboer bidrar til sameiet under dugnaden. De som ikke kan møte uten gyldig grunn skal betale et gebyr på kr 300.

4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Seksjonens vinduer, balkongdører og terrasse regnes som en del av det innvendig hvilket tilhører den enkelte seksjonen, men fargen på det utvendige bestemmes kun av styret for hele bygget og alle seksjonseiere plikter å overholde fargebestemmelsen. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

5 Vedlikeholdsfond

Årsmøte vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, på-kostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

6 Registrering av seksjonseiere og beboere

1. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering.
2. Alle seksjonseiere plikter å informere styret ved forretningsføreren om et aktuelt telefonnummer hvor de kan nås i tilfellet nød.
3. Ved utleie av leilighet skal både eieren og beboeren melde sitt telefonnummer. Disse skal være oppdatert.
4. Ved flytting fra en seksjon skal eieren av seksjonen rydde i sine kjellerboder og overføre bodene til styret i tom og ulåst tilstand slik at de kan overtas av ny eier, kontrollert av styret.

   Hvorfor?: Over tid har folk byttet boder med hverandre og tatt over boder som ikke var låst. Ulåste boder er derfor et problem. I dag er det ikke tilknyttet "faste boder" til seksjonene på grunn av dette. Vi må styre dette pragmatisk.

5. Kjellerboder som ikke tømmes vil bli tømt for fraflytterens regning. Når leieboer flytter fra en seksjon skal eieren melde dette til styret. Det seksjonseiers ansvar å kontrollere at søppel ikke er blitt plassert i boder eller på fellesområder, og eventuelt betale for opprydding av sine leieboers etterlatte eiendeler.
6. Et innflyttingsgebyr på kr 1000 betales til styret ved eierskifte eller skifte av leieboer. Dette går til å dekke styrets kostnader. Denne kostnaden skal ikke påføres den nye leietakeren men trekkes fra eierens overskudd – med dette signaliserer styret et ønske om stabile og langvarige beboere.

7 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med to varamedlemmer i 1 år. Styret velges av årsmøte for 1 år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

8 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller i vedtektene er lagt til andre organer.

9 Avgjørelser

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøte for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør lederens stemme utslaget.

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

Fakturaer til under kr 20. 000 kan godkjennes av styreleder alene såfremt det ikke gjelder egne kostnader, dette for å forenkle godkjenningen og bidra til rask behandling av regninger.

10 Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30/4. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 14 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseiere om dato for årsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

11 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

1 Konstituering.
2 Styrets årsberetning.
3 Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
4 Velge styremedlemmer.
5 Andre saker som er nevnt i innkallingen.

12 Møteledelse og avstemming

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøte velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

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

13 Om årsmøte

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til uttale seg dersom årsmøte gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøte og rett til å uttale seg.

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

14 Revisjon og regnskap

Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av årsmøte og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

15 Forretningsfører

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

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

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

16 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen jfr eierseksjonsloven § 38.

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

17 Fravikelse

Medfører seksjonseiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr lov om eierseksjoner § 39.

18 Bygningsmessige arbeider

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

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

Vannskader/lekkasjer: Hvis det oppstår vannlekkasjer, og disse har sin opprinnelse på grunn av dårlig eller manglende vedlikehold i forbindelse med bad, sluk, membran, varmtvannstank og lignende, skal den som bruker sameiets forsikring dekke alle utgifter inklusiv egenandelen selv. (Vedtatt på sameiermøte 18.6.2002)

19 Vedlikehold

Eierne plikter å vedlikeholde leilighetene sine der det kan ha konsekvenser for andre beboere eller bygningens fasade. Slik vedlikehold kan kreves utført av styret på eierens bekostning dersom det oppfattes mislighold. Dette gjelder for eksempel utvendig eiendom, slik som vinduer og balkonger, interne rør, elektriske anlegg som er brannfarlige osv.

20 Husdyr

Husdyr er ikke tillatt uten etter skriftlig godkjennelse fra styret. Dyr som skaper unødvendig støy eller på annen måte er til sjenanse for øvrige beboere, er uansett ikke tillatt.

21 Bruk av grill

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkonger eller fellesområder. Bruk av elektrisk grill og gassgrill er tillatt, forutsatt at dette skjer på en brannsikker måte og uten å være til unødig sjenanse for øvrige beboere.

22 Endringer i vedtektene

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

23 Habilitetsregler for årsmøte og styre

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

24 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtekter strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Husordensregler

Hvorfor regler?

Regler er ikke for å gjøre livet vanskelig for noen, men tvert imot for å skape et bedre miljø for alle. Tenk deg hvordan du kan gjøre din del for miljøet vårt. Regler virker ofte meningsløse inntil man selv får bruk for dem. Sett deg selv i andres situasjon før du ser bort fra punktene nedenfor. Spesielt er det viktig med regler for støy og sikkerhet i et bygg som vårt. Kanskje det ikke virker urimelig å henge opp et bilde eller noen hyller kl 22 om kvelden, men husk at dette høres meget godt i alle etasjer og oppganger.} Husordensregler vurderes av styret på sameiemøtet hvert år.

Hva gjør jeg hvis en nabo bråker?

1 Spør deg selv -- er støyen rimelig? Skjer det på dagtid og bråket gjelder arbeid så må det anses som rimelig, gitt omstendighetene. For eksempel, hvis noen pusser opp eller flytter inn er det rimelig at de støyer litt.

   Hvis det fortsetter utover den tiden når det skal være kveldsro (18:00) eller nattero (23:00), er det ikke akseptabelt, da alle skal observere disse tidene uansett -- se nedenfor.

2 Hvis støy er både sjenerende og urimelig, gitt tiden og andre omstendigheter, bør du i første omgang ringe på hos den som bråker og informere dem på en høflig måte om at du føler deg sjenert av lyden. Minn dem på husordensreglene og vis dem respekt og høflighet.

   Husk at gården er svært lytt og at naboen kanskje ikke har tenkt over at andre kan høre noe. Dette er ofte tilfellet, og det blir slutt på saken.

3 Hvis den du møter oppfører seg fiendtlig eller ting ikke forbedrer seg over lang tid, bør du ta kontakt med styret om informere om forholdet - men tenk to ganger før du vekker noen midt på natta.

4 Hvis du har et problem med en nabo over lang tid, må du sende en skriftlig klage til styret, med kopi til forretningsføreren. Klagen må være skriftlig for å være gyldig.

5 Når det gjelder usedvanlig høy lyd, eller anelse om vold, bør du ringe til politiet og be dem undersøke saken. Politiet vil sannsynligvis komme og ringe på hos deg først for å sikre seg om at klagen er gyldig. Dette bør være en sist utvei.

Ytre orden

Fellesarealer

Forgården, bakgården, trappeoppgangene og fellesareal i kjeller skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander. Dette omfatter også sykler (bortsett fra ved sykkelstativer), sportsutstyr og annet utstyr som benyttes ofte eller daglig, men ikke barnevogn eller rullestol. Sykler er kun tillatt plassert i godkjent sykkelrom i kjeller, eller i egen bod. Dette er i henhold til generelle brann og rømningsforskrifter. Gjenstander som ikke fjernes av beboeren vil bli fjernet av vaktmesteren til beboerens bekostning.

Fellesvaskeriet har åpningstid også på søndag.

Avfall og renovasjon

Avfall og annet materiale som skal til renovasjon skal plasseres i de beholderne som er satt ut foran. Avfall skal ikke oppbevares i trappeoppgang eller på gårdsplassen rundt beholderne.

Felles inngangsdører

Hovedporten og inngangsdørene til de respektive oppganger skal alltid holdes låst. Det samme gjelder dører til kjeller. Eventuell lufting skal kun skje gjennom vinduene i trappeoppgangene. Ringeklokken ved porten skal kun være utstyrt med standardskilt. Klisterlapper eller hjemmelagde skilt er ikke tillatt benyttet. Skilt kan skaffes ved styret.

Fysiske arbeider knyttet til gården eller leiligheten

Alle tiltak av typen oppussing, ombygging eller vedlikehold som blir synlige utenfor leiligheten, krever skriftlig samtykke fra selskapets styre. Det er ikke lov å male eller bestille vinduer i en annen farge enn den som er bestemt av gårdens styre. Styret kan kreve maling av vinduene slik at fasades integritet opprettholdes.

Tilsvarende tiltak som ikke blir synlige utenfor leiligheten, kan kun utføres dersom det tas tilstrekkelig hensyn til øvrige beboere. Dette hensynet omfatter blant annet:

- At alt arbeid utføres på en måte som ikke skaper risiko for skader på gårdsbygningen eller andre leiligheter.

- At alt arbeid utføres på en slik måte at øvrige beboere ikke blir uhensiktsmessig forstyrret. Bråkete arbeid mellom klokken 18.00 og klokken 08.00, og hele dagen på søndager og helligdager er ikke tillatt.

Alle beboere plikter å forsikre seg om at elektriske anlegg, vannrør og lignende er i forsvarlig stand, og straks sørge for at fagfolk utfører nødvendige forbedringer dersom dette er påkrevd. Brannslokker og røykalarm skal kontrolleres hvert år i hver enkelt leilighet og bestandig være i brukbar stand.

Indre orden

Hensyn til øvrige beboere - kvelds-/nattero

Det skal alltid vises hensyn når naboer har rimelig grunn til å klage om bråk.

1 All bruk av leilighetene skal ta hensyn til øvrige beboere. Grilling med åpen flamme, gass eller kull er ikke tillatt på balkonger. For øvrig gjelder sameiets regel for den enkelte leilighet også for balkongen.

2 Høy musikk eller annen støy er ikke tillatt. (Se også punkt under arbeid knyttet til leilighet eller gård.) Det skal være nattero i leilighetene mellom klokken 23.00 og 07.00.

3 På lørdag og søndag og offentlig ferie skal det være nattero til klokken 08.00. Bruk av hammer og drill (kontaktverktøy) skal ikke brukes etter kl 18 da disse er særlig sjenerende. Bruk av vaskemaskin mellom kl 23 og kl 07 er forbudt.

4 Fester skal avtales med de nærmeste naboer og varsles de øvrige beboere i forveien. Overdreven festing anses som mislighold av leieavtalen.

5 Uten sameiets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på fellesarealer, likeså å male vinduer og vegger, sette opp skilter, montrer, automater, flaggstenger, antenner etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leilighetene.

6 Røykere må gjøre sitt ytterste for å unngå at røykelukt sjenerer de øvrige beboerne. Røykelukt transporteres gjennom ventilasjonssjakt, åpne vinduer og dører. Slukkede sneiper skal kastes i søppel på en trygg måte.

7 Kasting av sneiper på bakken er forbudt da disse er både usmaklig og ikke biologisk-nedbrytbare. Spytting er ikke tillat på fellesområder av smaks og helsemessige grunner.

Boder

Beboerne plikter å sikre kjellerbod med lås som på tilstrekkelig vis holder uvedkommende ute. Bodene skal kun benyttes til lagring av trygge gjenstander. Oppbevaring av mat eller farlig materiale er ikke tillatt. Bod skal heller ikke benyttes til plassering av fryser, kjøleskap, vaskemaskin eller lignende.

Husdyr

Husdyr er ikke tillatt uten etter skriftlig godkjennelse fra styret. Dyr som skaper unødvendig støy eller på annen måte er til sjenanse for øvrige beboere, er uansett ikke tillatt.

Dugnad

Alle beboere plikter å stille på dugnad. Styret kan innkalle til en vårdugnad og en høstdugnad. Ved manglende fremmøte kan styret ilegge beboeren et gebyr.

Balkonger

Har leiligheten egen balkong, plikter eier å fjerne snø og is fra denne. Hvis dette ikke utføres, kan eier bli ansvarlig for eventuell skade. Det skal ikke brukes salt til å rydde snø da dette skader betongen.

Bruk av grill

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkonger eller fellesområder. Bruk av elektrisk grill og gassgrill er tillatt, forutsatt at dette skjer på en brannsikker måte og uten å være til unødig sjenanse for øvrige beboere

Rør og vannskade

Vannlekkasjer som har sin opprinnelse i den enkelte leiligheten er eierens ansvar, eller en sak mellom eierer hvor flere er involvert. Sameiets forsikringsselskap dekker bare vannskader som oppstår plutselig og uforutsett. Skader som skyldes dårlig håndverksmessig arbeid eller mangelfullt vedlikehold vil ikke forsikringsselskapet dekke.

Gyldighet

Husordensreglene gjelder for alle beboere, uavhengig av om beboeren selv er aksjonær, medlem av styret eller har en leieavtale basert på fremleie. Leietager plikter å informere leilighetens øvrige beboere om de reglene som følger av husordensreglene.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

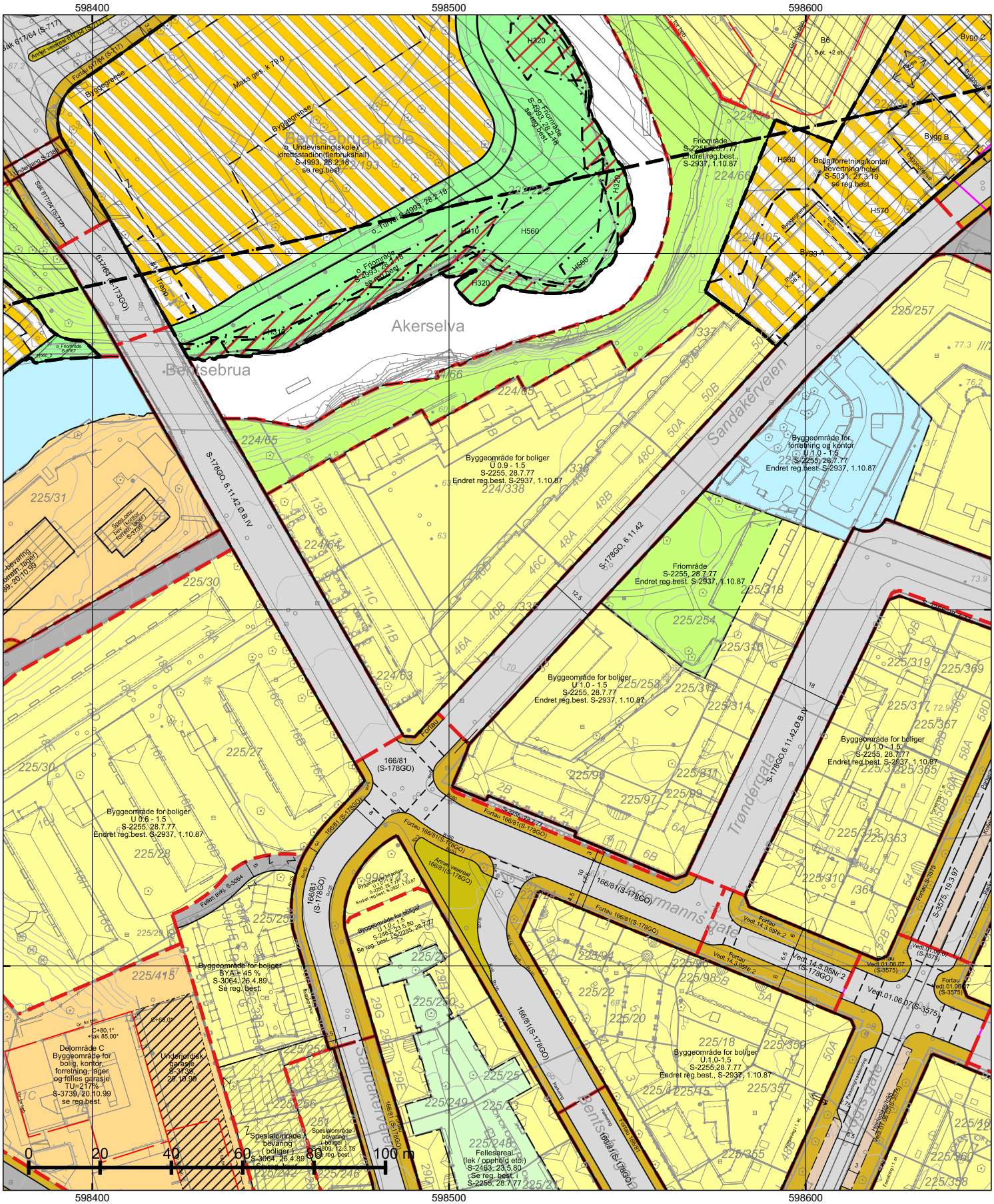
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 158534/ 86533694
Adresse: Sandakerveien 46
Gnr/Bnr: 224/335
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

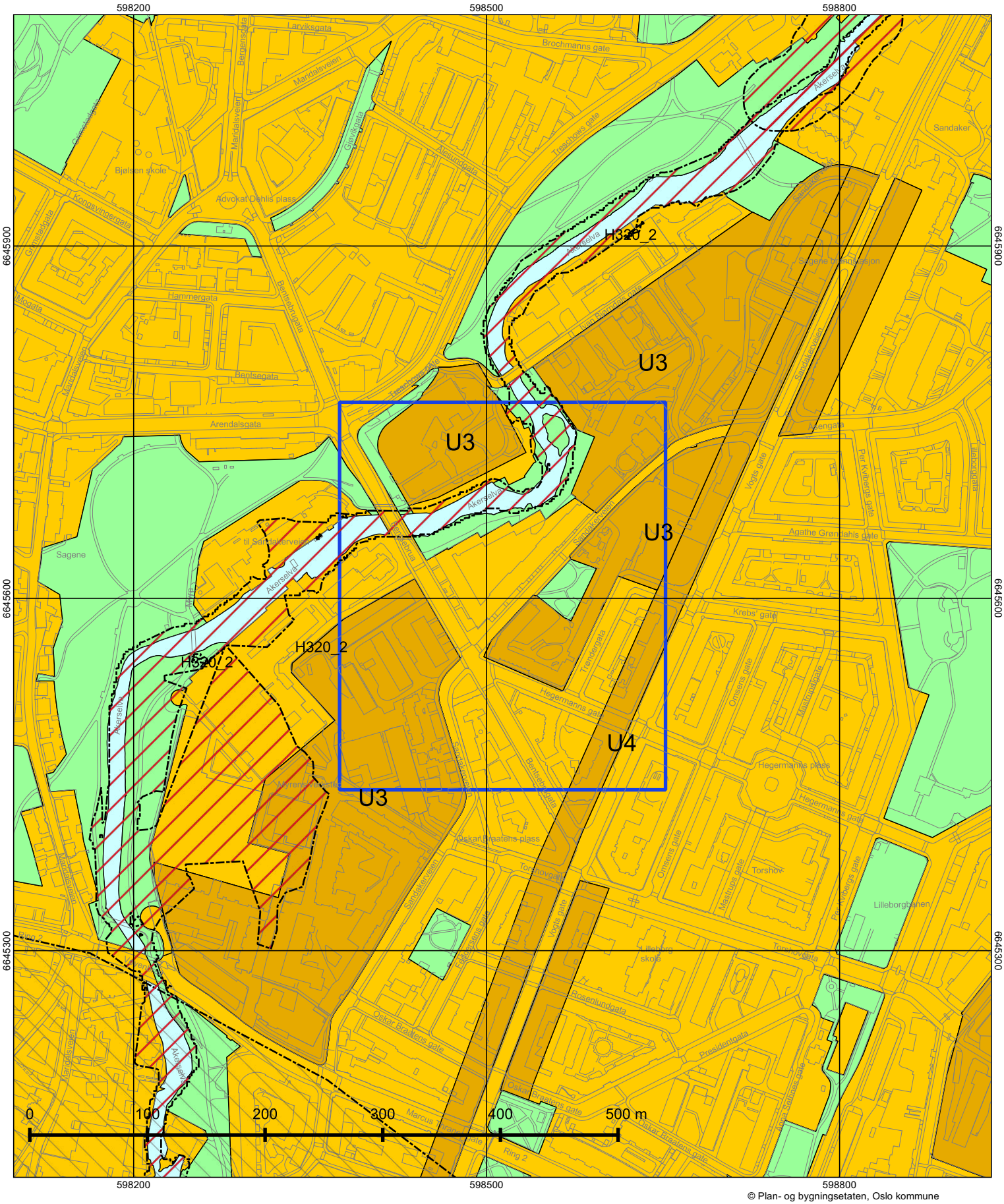
PlottID/Best.nr: 158534/ 86533694
Deres ref.:
Adresse: Sandakerveien 46
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/335

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158534/86533694
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/400088/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-29 12:52

SANDAKERVEIEN 50.

gnr. 88 V bnr 56
avskrift 3/1

Gnr. 224 Bnr. 337.

Erklæring

Matr.nr. 50 B Sandakerveien skal være felles gårdsplass for de tilgrensende eiendommer Sandakerveien 50, Sandakerveien 48, Sandakerveien 46, Bentsebrogaten 11, Bentegrogaten 13 og Bentsebrogaten 13 B.

Utgiftene til istandsettelse og vedlikehold av denne felles gårdsplass fordeles på de underskrevne eiere i følgende forhold:

Sandakerveien	50 ...	3/16 parter
" -	48 ...	3/16 "
" -	46 ...	3/16 "
Bentsebrogaten	11 ...	2/16 "
" -	13 ...	2/16 "
" -	13B...	3/16 "

Videre innrömmes rett for samtlige eiendommer til å benytte den adkomstvei som er lagt fra Bentsebrogaten og ned til gårdsplassen over matr.nr. 13 og 13B Bentsebrogaten.

Utgiftene til istandsettelse og vedlikehold av denne adkomstvei fordeles på eiendommene i samme forhold som ovenfor nevnt.

Denne erklæring kan tingleses på samtlige eiendommer og kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.

Oslo, den 2. januar 1956.

For Matr.nr. 50 Sandakerveien
A/S Sandakerveien 50
I. Skappel Jensen (s.)

For Matr.nr. 48 Sandakerveien
A/S Sandakerveien 48
I. Skappel Jensen (s.)

For Matr.nr. 46 Sandakerveien
A/S Sandakerveien 46
I. Skappel Jensen (s.)

For Matr.nr. 11 Bentsebrogaten
A/L Bentsebrogaten 11
I. Skappel Jensen (s.)

For Matr.nr. 13 Bentsebrogaten
A/L Bentsebrogaten 13
I. Skappel Jensen (s.)

For Matr.nr. 13B Bentsebrogaten
I. Skappel Jensen (s.)

For Matr.nr. 50B Sandakerveien
I. Skappel Jensen (s.)

Vedlegg firmaattester av 3/1-1956 for AKSJESELSKAPET SANDAKERVEIEN NR. 50, reg. 11/6-46, for AKSJESELSKAPET SANDAKERVEIEN NR. 48, reg. 11/6-46, for AKSJESELSKAPET SANDAKERVEIEN NR. 46, reg. 11/6-46, for ANDELSLAGET BENTSEBROGATEN 11, reg. 1/3-54 og for ANDELSLAGET BENTSEBROGATEN 13, at selskapene styres og deres firma tegnes av Ingar Skappel-Jensen.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-21-0175 (Hedda Lindgren)
Vår referanse: 2655461/16899467
Bestilling: C3 2021-10-11 (6) 49

Dato
11.10.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
510502	105	30.9.1983	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	335	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 08.00 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

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

30.SEP.83 010502

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMBADE

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskritenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Rett kopi bekreftes
Bente Gunerlussen Berge
STATENS KARTVERK

1. Eiendom	Gnr. 224	Bnr. 335	Fnr.	Kommune Oslo

2. Eier

Navn | Fødselsdato (dag, mnd., år)

Fester: A/S Sandakerveien 46

Dage Johnsrud — Irmin Sandgraff

For Ingar Skappel Jensens dødsbo samtykker jeg herved i oppdeling i eierseksjoner

Irmin Sandgraff

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[X] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

Samtykke fra Komm.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	N	127/3386	21	B	39/3386
2	N	181/3386	22	B	73/3386
3	N	564/3386	23	B	70/3386
4	B	43/3386	24	B	42/3386
5	B	83/3386	25	B	74/3386
6	B	69/3386	26	B	84/3386
7	B	99/3386	27	B	63/3386
8	B	91/3386	28	B	69/3386
9	B	73/3386	29	B	39/3386
10	B	84/3386	30	B	73/3386
11	B	63/3386	31	B	70/3386
12	B	69/3386	32	B	42/3386
13	B	39/3386	33	B	74/3386
14	B	73/3386	34	B	84/3386
15	B	70/3386	35	B	63/3386
16	B	42/3386	36	B	69/3386
17	B	74/3386	37	B	39/3386
18	B	84/3386	38	B	73/3386
19	B	63/3386	39	B	70/3386
20	B	69/3386	40	B	42/3386
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller forts. skal stemme med nevner		forts.

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

41 B 74/3386

Sum 3386/3386

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
13.09.1983	A/S Sandakerveien 46
Sted: Oslo	Inge Fossmyr Svein Sandgrupp

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Adv. Carl E. Krefting	Bygdøy Allé 5, OSLO 2	56 72 70

STATENS LÅNEKASSE

OSLO KOMMUNE
BOLIGETATEN
~~PLANLEGGINGSAVDELINGEN~~
Fredensborgveien 24—26, Oslo 1
Telefon sentralbord 20 92 30
UTBYGGINGSAVDELINGEN

Til Adv. Carl Erik Crefting
Postboks 2484, Solli

OSLO 2

Arkivnr.

Deres saksbehandler	Deres henvendelse av	Vår saksbehandler		Dato
		DN/ehj 0637A		830628

MOTTATT VARSEL ETTER EIERSEKSJONSLOVENS § 5 NR. 4, 4. LEDD.
EIENDOM: Sandakervn. 46
GNR/BNR: 224/335

Deres varsel om mulig begjæring av seksjonering av eiendommen er mottatt 830426.

Det meddeles hermed at eierseksjonslovens § 5, nr. 4, 3. og 4. ledd ikke er til hinder for seksjonering av eiendommen. Dette innebærer at De nå kan begjære eiendommen oppdelt i eierseksjoner forutsatt av lovens øvrige vilkår er tilstede. Slik begjæring fremsettes overfor byskriveren på eget skjema.

Erik Stenseng
bem.

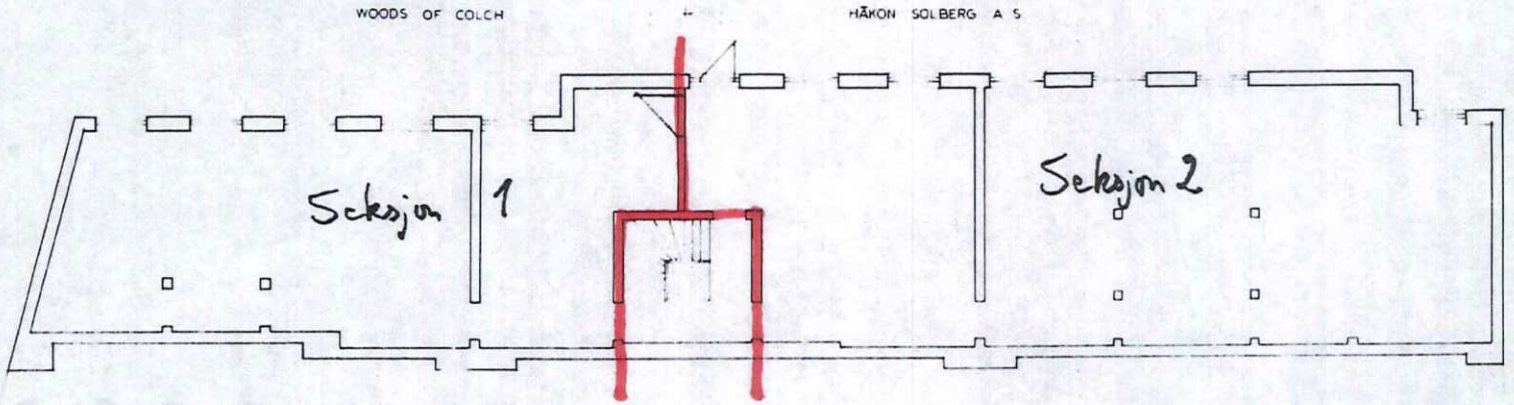
Dag Nafstad
sign.

STATENS KARTVERK

GNR. 224, BNR. 335 I OSLO

SANDAKERVEIEN 46

PLAN 2. UNDERETASJE



Oslo, 13. september 1983

A/S Sandakerveien 46

Inger Johnsen Svein Sandgrafft

for Ingar Skappel Jensens dødsbo

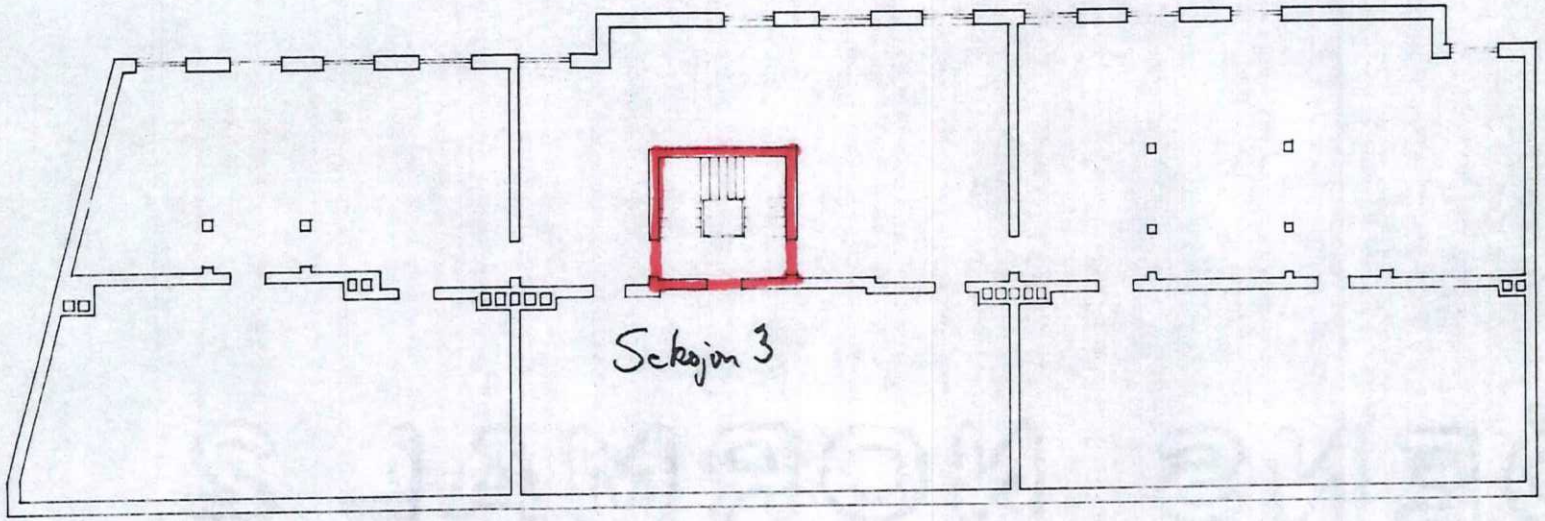
Svein Sandgrafft



GNR. 224, BNR. 335 I OSLO

SANDAKERVEIEN 46

PLAN 1. UNDERETASJE



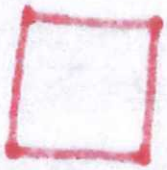
Oslo, 13. september 1983

A/S Sandakerveien 46

Inge Johnsen Sverre Sandgrapp

for Ingar Skappel Jensens dødsbo

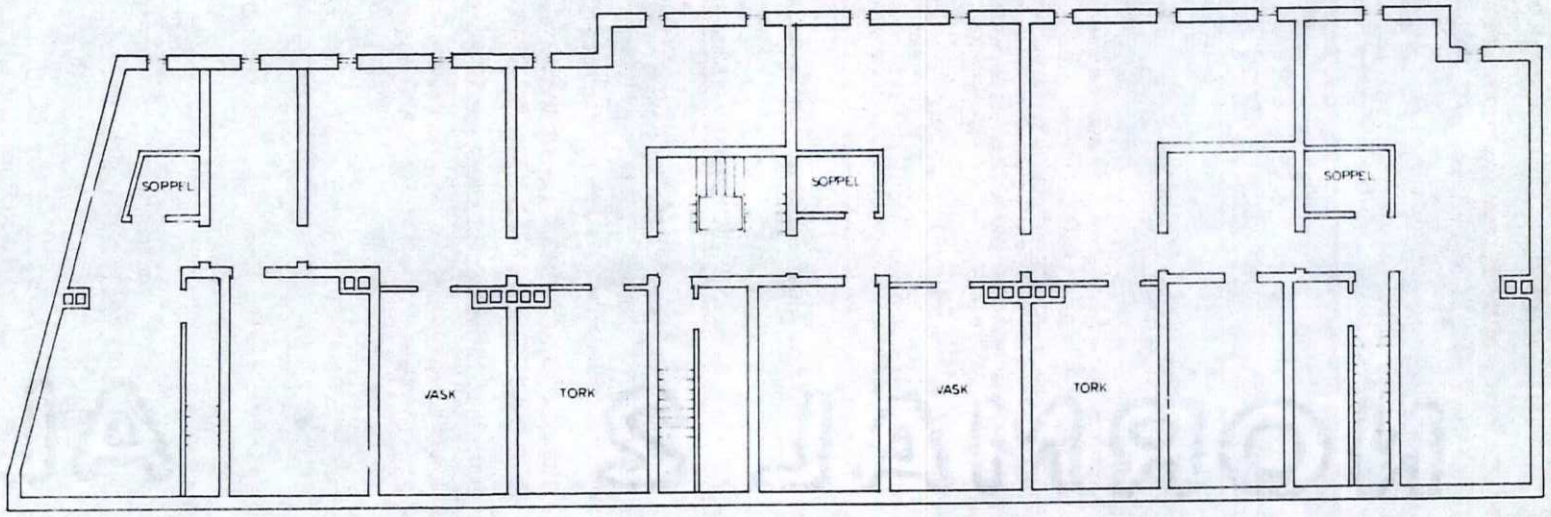
Sverre Sandgrapp



GNR. 224, BNR. 335 I OSLO

SANDAKERVEIEN 46

PLAN KJELLERETASJE



Oslo, 13. september 1983

A/S Sandakerveien 46

Inger Johnsen Svein Sandgrafft

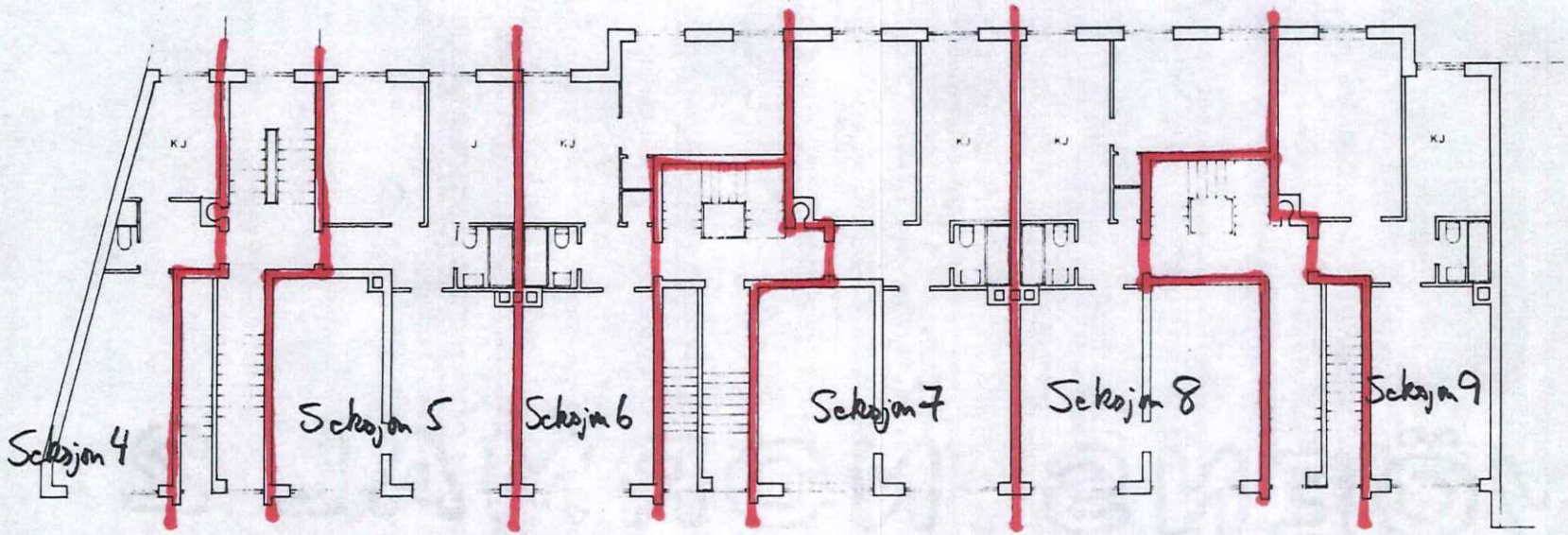
for Ingar Skappel Jensens dødsbo

Svein Sandgrafft

GNR. 224, BNR. 335 I OSLO

SANDAKERVEIEN 46

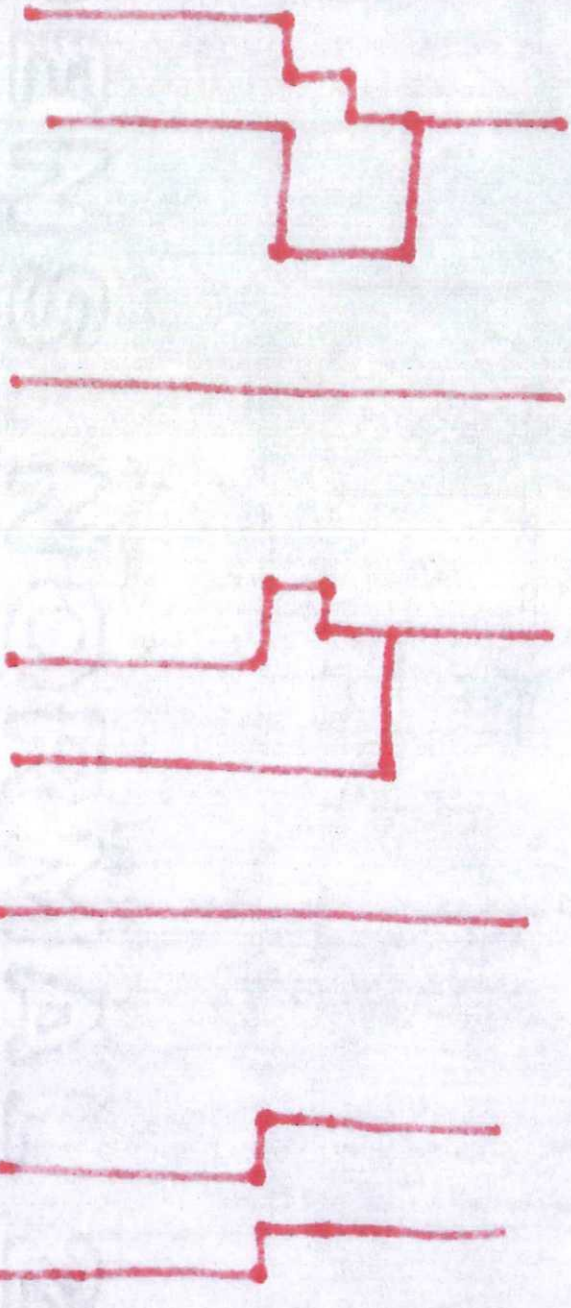
PLAN 1. ETASJE



Oslo, 13. september 1983

A/S Sandakerveien 46

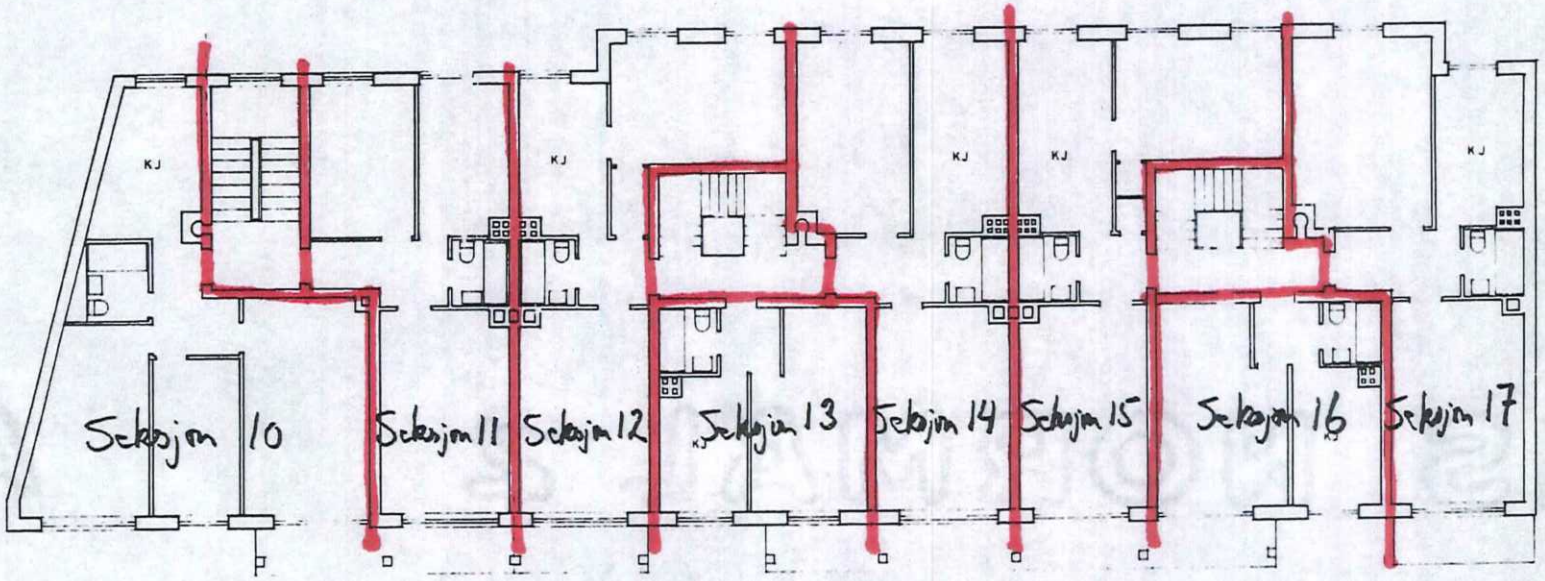
for Ingar Skappel Jensens dødsbo



GNR. 224, BNR. 335 I OSLO

SANDAKERVEIEN 46

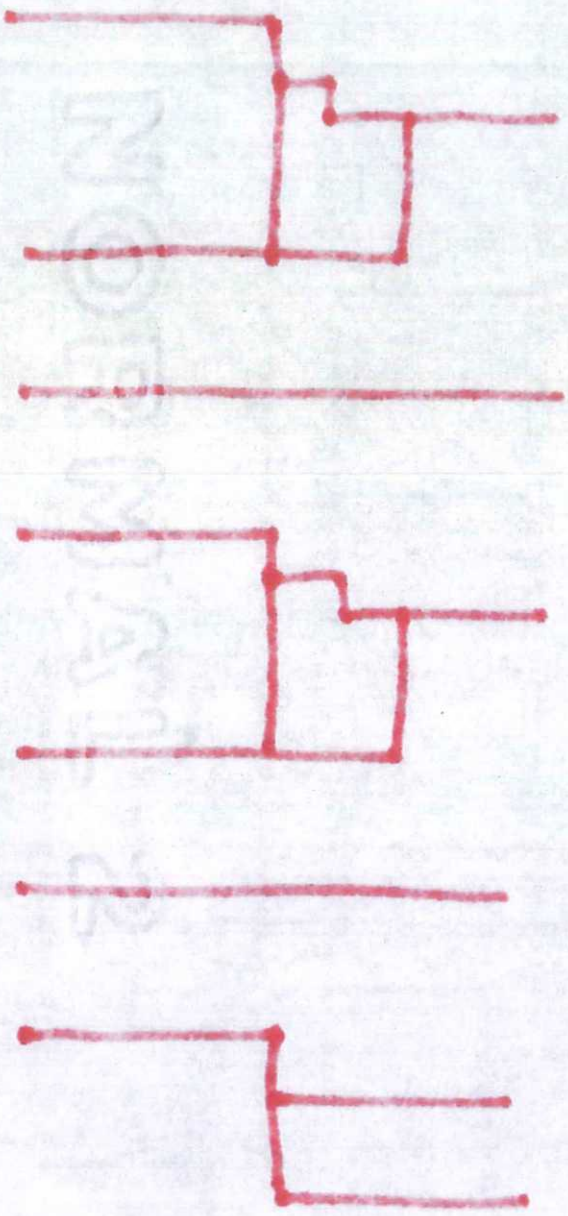
PLAN 2. ETASJE



Oslo, 13. september 1983

A/S Sandakerveien 46

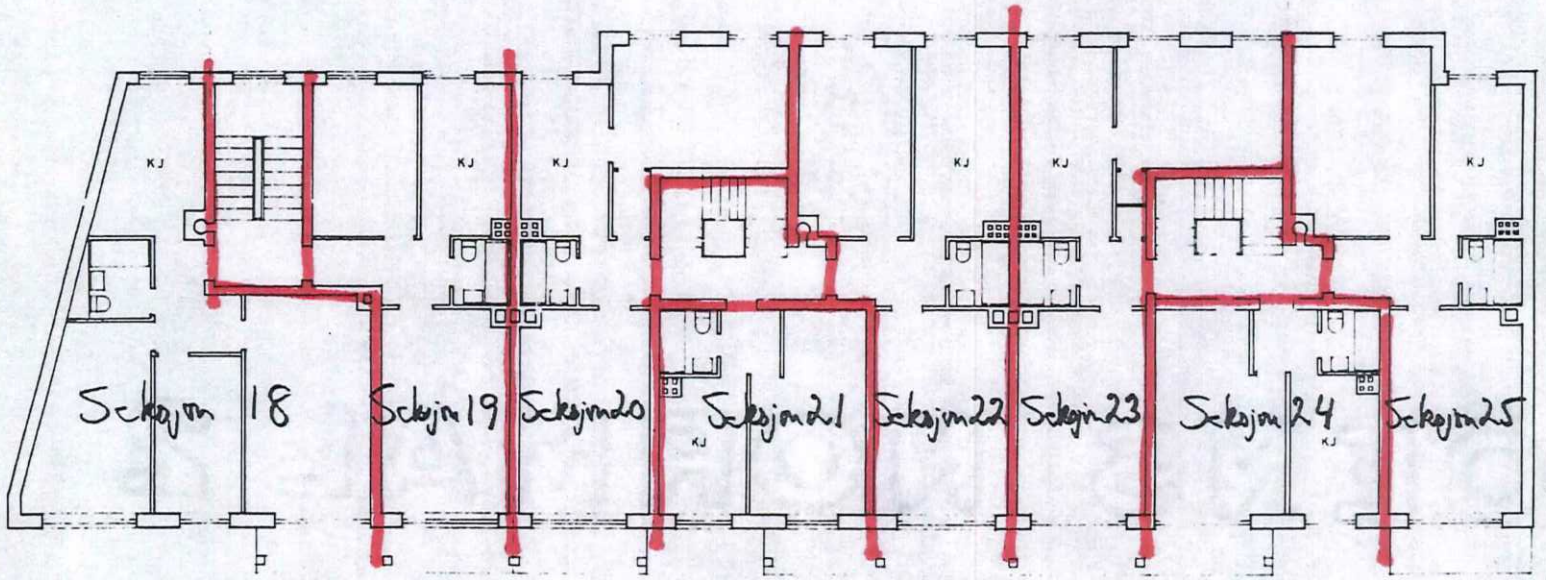
for Ingar Skappel Jensens dødsbo



GNR. 224, BNR. 335 I OSLO

SANDAKERVEIEN 46

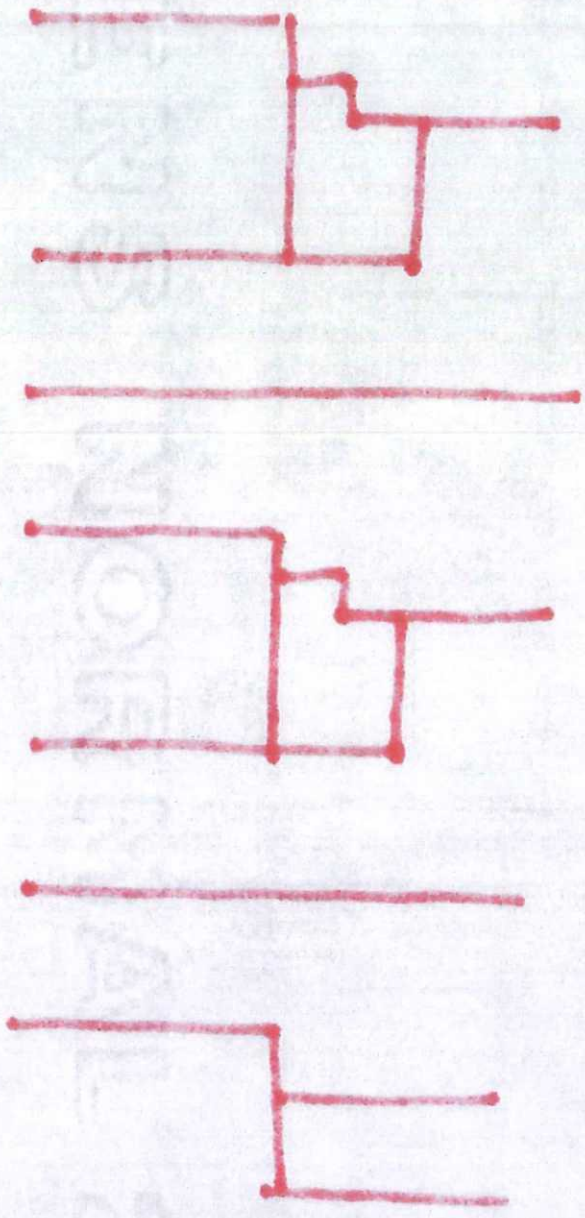
PLAN 3. ETASJE



Oslo, 13. september 1983

A/S Sandakerveien 46

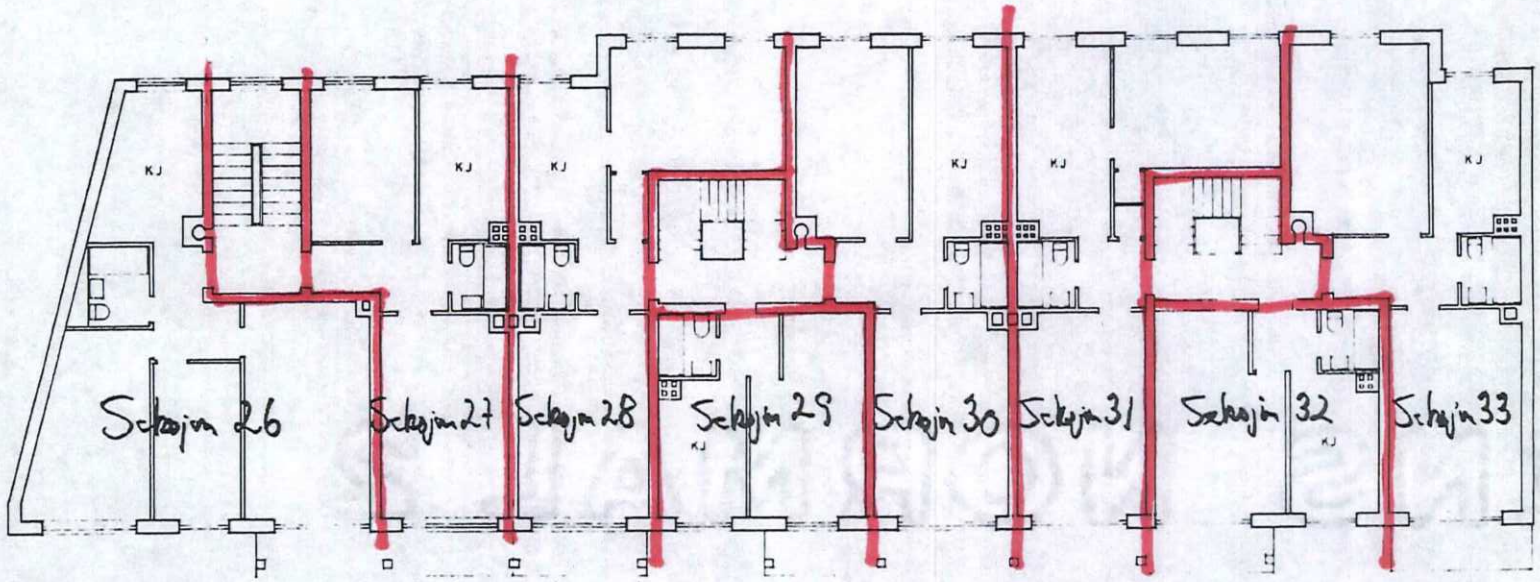
for Ingar Skappel Jensens dødsbo



GNR. 224, BNR. 335 I OSLO

SANDAKERVEIEN 46

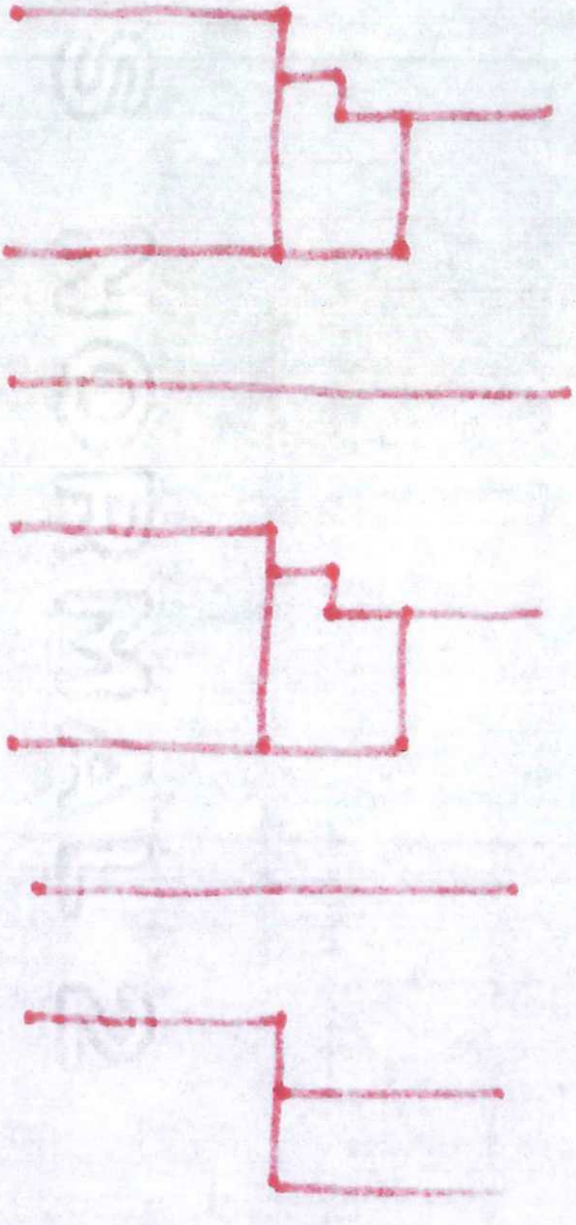
PLAN 4. ETASJE



Oslo, 13. september 1983

A/S Sandakerveien 46

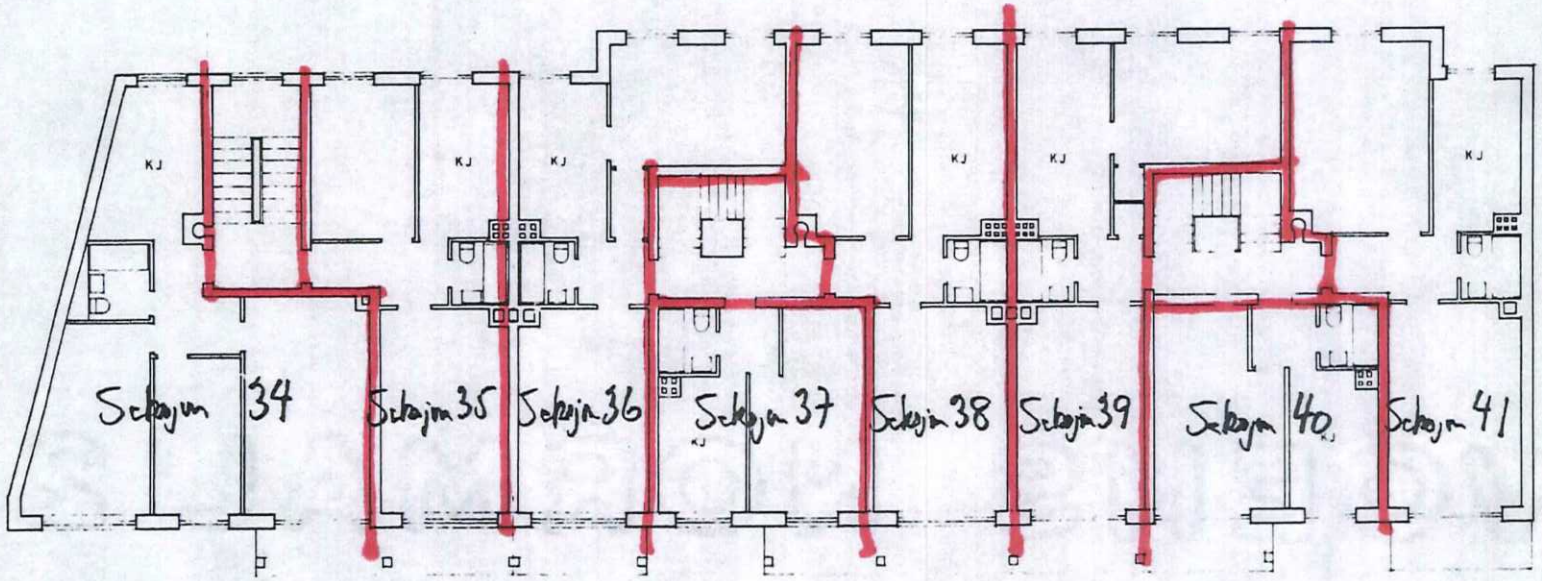
for Ingar Skappel Jensens dødsbo



GNR. 224, BNR. 335 I OSLO

SANDAKERVEIEN 46

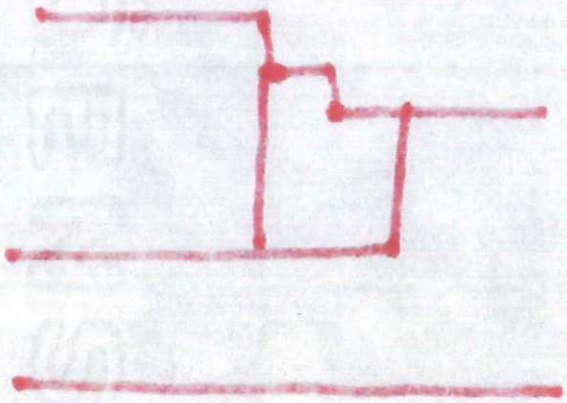
PLAN 5. ETASJE

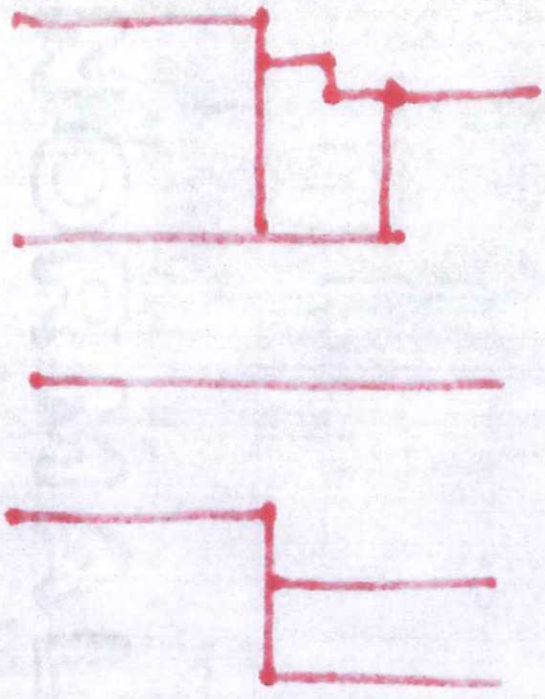


Oslo, 13. september 1983

A/S Sandakerveien 46

for Ingar Skappel Jensens dødsbo

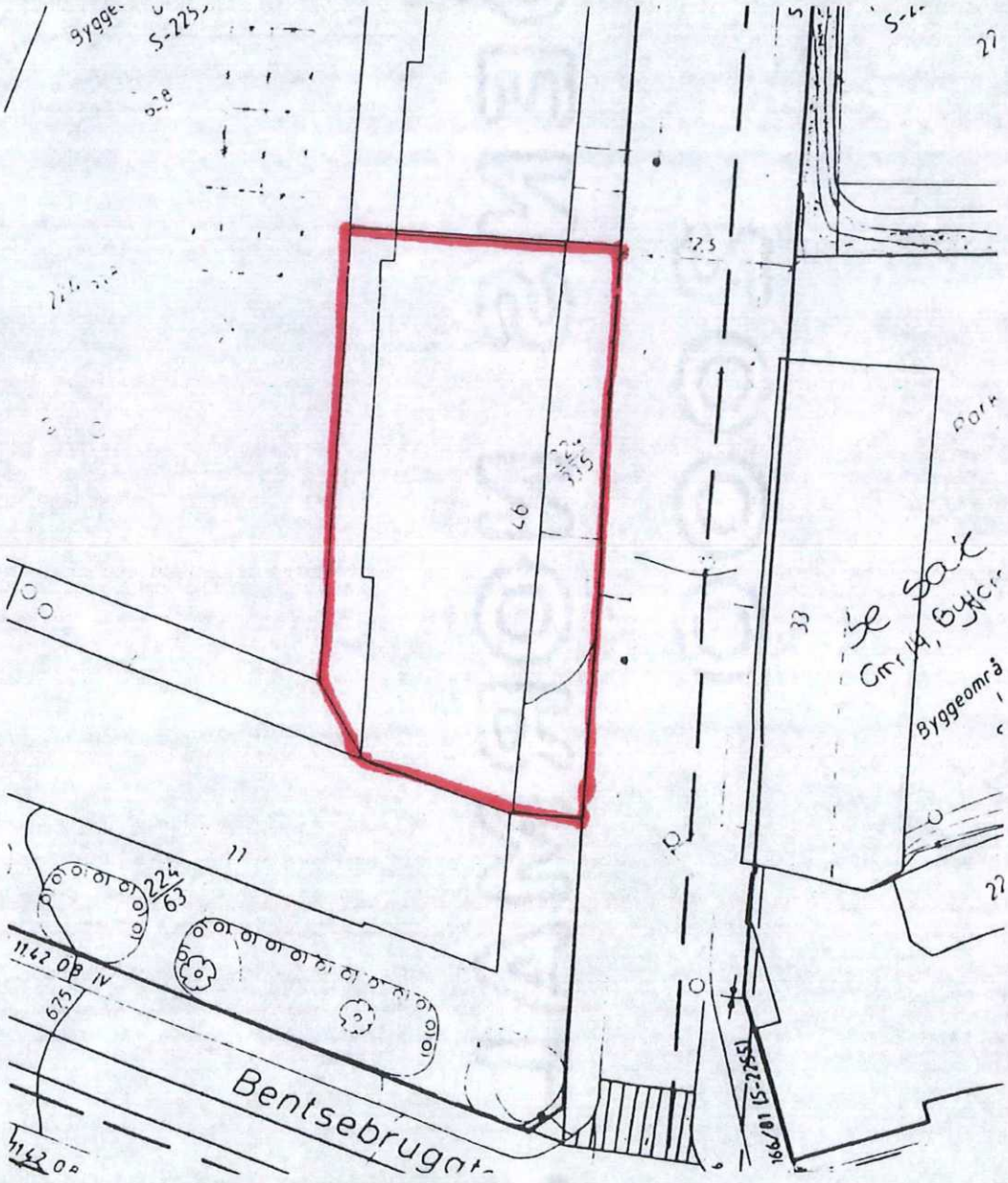




GNR. 224, BNR. 335 I OSLO

SANDAKERVEIEN 46

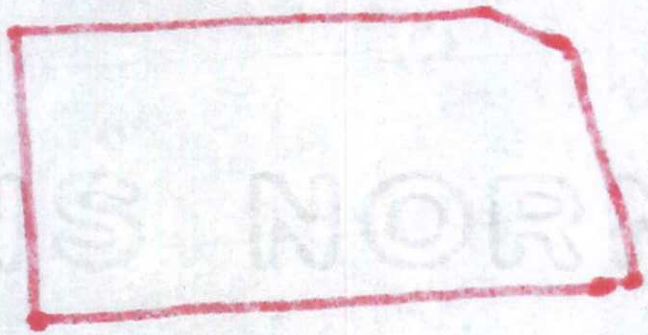
SITUASJONSPLAN



Oslo, 13. september 1983

A/S Sandakerveien 46

for Ingar Skappel Jensens dødsbo



ANMELDELSE
bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
J. nr.

45

Ekspedisjons-Dokument nr. 12.

angående XXXX våningshus

på matr.-nr. Sandakerveien 50.

Innlevert ... Attestert

TM/LN Jnr. 948/52.
Sandakerveien 46, 48 og 50.
Våningshus med industribedrifter i underetasjene. Ferdigbesiktigelse.

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll.

./. En legger ved gjenpart av rapport av 29/4.52 fra distriktets brannmester. Som det går fram av denne, blir det ved besiktigelsen funnet diverse mangler som må rettes snarest i samsvar med nedenstående:

A. Sandakerveien 46. 1. og 2. underetasje.
Lilleborg Såpefabrikks reklamekontor og reklamelager.

1. Branndörene må påsettes effektive selvlukkermekanismer, f.eks. pumper. Dette gjelder også andre dörer innen bedriften som er forlangt utfört selvlukkende.

2. Utettheter i vegg rundt ventilasjonskanaler, utettheter over dörer o.l. må stöpes eller mures igjen forsvarlig.

3. Det må anbringes slokkeapparater etter brannvesenets nærmere anvisning.

B. Sandakerveien 48. 2. underetasje.
Middelfart & Co A/S. Kosmetisk og medisinsk fabrikk.

1. Den i påtegning av 11/1.49 midlertidig godkjente elektriske armatur i eksplosjonsfarlig rom må skiftes ut med armaturer i samsvar med forskriftene for eksplosjonsfarlige rom. Slike armaturer kan skaffes nå.

C. Sandakerveien 50. 1. og 2. underetasje.
Remington Rand. Kontormaskinverksted og delelager.

1. Det kan ikke av brannvesenets arkiv sees at verksted for rensing av kontormaskiner er anmeldt til bygningskontrollen. Lagringstillatelse for White Spirit er heller ikke innvilget av brannstyret. Anmeldelse på verkstedet samt söknad om lagringstillatelse på White Spirit må innsendes snarest.

Egen anm. på kontormaskinverksted anbefalt av brannmyn. 2/4-51 og godkjent av bygn.-sjefen 5/4-51.

Skj. B. 4. 3000. 11-48. Snorre.

46

D. Sandakerveien 50. 2. underetasje.
Dipa og Co. Papirindustri.

1. Det må snarest sendes inn anmeldelse på verkstedsdriften samt söknad om oppbevaringstillatelse for ildsfarlige og brannfarlige ~~XXX~~ væsker.

E. Sandakerveien 50. 2. underetasje.
Reium Tapetserverksted.

1. Branndörer må påsettes effektive selvlukkermekanismer.

2. Hull i pipevanger etter röykrör fra koksovn må gjenmures forsvarlig.

F. Angår våningshusene nr. 46, 48 og 50.

1. Leiligheter som ikke har brannbalkong til Sandakerveien, må skaffes en adgang til slik balkong over forbindelsesbalkong langs gårdsfasaden.

2. Slike leiligheter må dessuten anskaffes branntau etter brannvesenets nærmere anvisning.

Hva angår brannkraner og slanger så kan brannvesenet etter söknad for sitt vedkommende anbefale fritakelse for pålegget for for disse bygningers vedkommende.

Oslo brannvesen, den 6. mai 1952.
for brannsjefen
T. Moe.

07181 18 JUN 52

Meddelt 29/5-52 CH.

Bl. 319

N.d. i anledning bl.319.
Oslo bygningskontroll, 12/12-1955.
H. Fürlaan

SN/RL.
Bl. 319.

Ordlyden av erklæringen som skal tinglyses er tilfredsstillende for bygningskontrollen.

Bygningsinspektören i nordre distrikt, 16. desember 1955.
S. Nesheim.
bem.

Medd. 20/12.55.

47

50 Sandakerveien.

J.nr. 1215/1945

Sendes OSLO HELSERÅD

til besiktigelse.

[illegible]

1

Oslo bygningskontroll, nordre distrikt den 22/12 1955

Kaare Reybo

Sendes herr BRANNSJEFEN

til besiktigelse.

[illegible]

2

Oslo bygningskontroll, nordre distrikt den 22/12 - 1955

Kaare Reybo

AHj/AP.
50 Sandakerveien.
Våningshus.

Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo brannvesen.

I nederste industrietasje er det kommet en ny teknisk kjemisk bedrift. Bedriftsinnehaveren opplyser at den er anmeldt til Bygningskontrollen 5/12-53, men saken har ikke vært forelagt helserådet til uttalelse.

Forøvrig ikke noe å bemerke.

Oslo helseråd, 9. januar 1956.

J. Nissen.
bm.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
000918 17.JAN.56
Gnr. Bnr.

A. Hjelmerud.

Brannsjefen har skrevet inn ad bemerke den 18/1-56, på omslaget.
Reybo.

Bl. 320 tgl. erkl. om felles gårdspl.

Bemerket.
24/1-56 N.

48

50 Sandakerveien- våningshus
J.nr. 1215/45 /HF.

Bl. 321/323 tegn.

n.d. i anl. bl. 321/323 tegninger.

Oslo bygningskontroll, 9/3-1956.

H. Tveland

Bl. 321/323 - korrigerte kjellerplaner - bemerket.
10/3-56
C Eckhoff

Bl. 324 Forhageplan.

Ad nytt nr. 46-48-50 Sandakerveien.
J.nr. 1215/1945. KR/EM.

Den innsendte forhageplan som er utarbeidet av Plan- og Anleggskontoret - blad 324 - godkjennes.

Oslo, bygningskontrollen den 22. august 1957.

Kaare Reglo.
bem.

Medd. ~~22/8 57~~. 5/9-57.

OSLO PARKVESEN
ANK. 24 AUG. 1957
SAKS NR. 152/1

Sendes Hagebrukskontoret til uttalelse i anledning av blad 324.

Oslo bygningskontroll den 22. august 1957.

GH./MJ.

50. Sandakerveien - våningshus.
Bygningskontrollens påtegn. av 22/8-1957.

Sendes tilbake til bygningskontrollen.

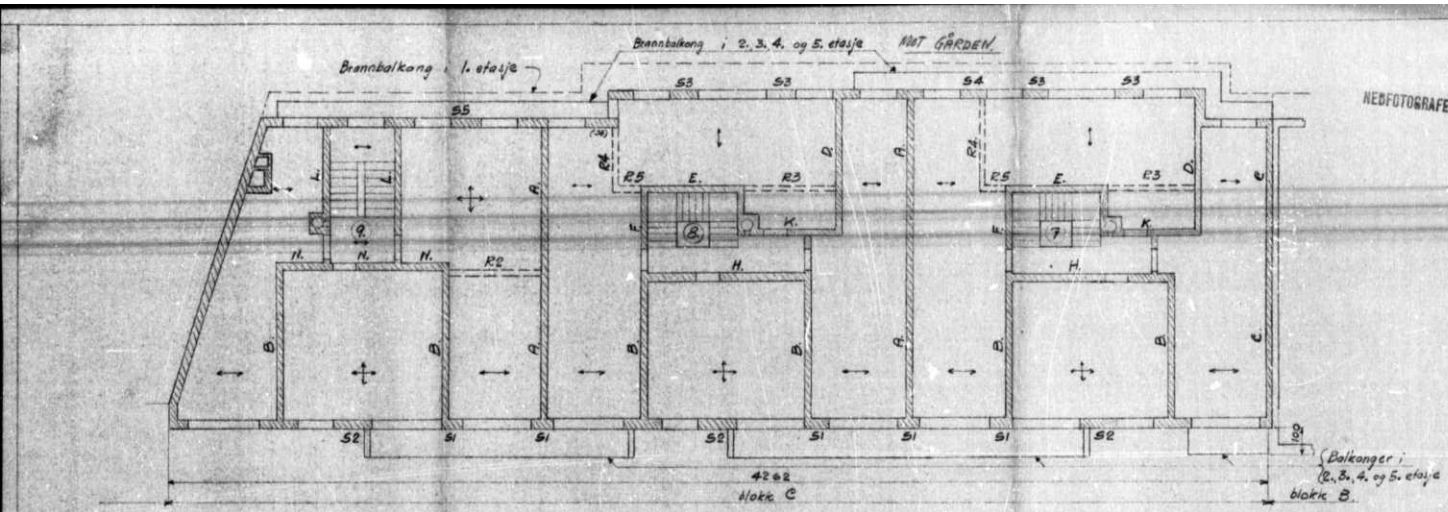
Til den utarbeidede hageplan er intet å bemerke.

Oslo parkvesen, hagebrukskontoret, den 4. september 1957.

Karl Flod.

Gunnar Hagen.
Gunnar Hagen

Bl. 325/332 korrekte planer av nr. 46
(+ 325/332, fotografier og film) (+ 54. plan mangler)
Bl. 333-340, fotografier og film av nr. 48
Bl. 341-348, fotografier og film av nr. 50.



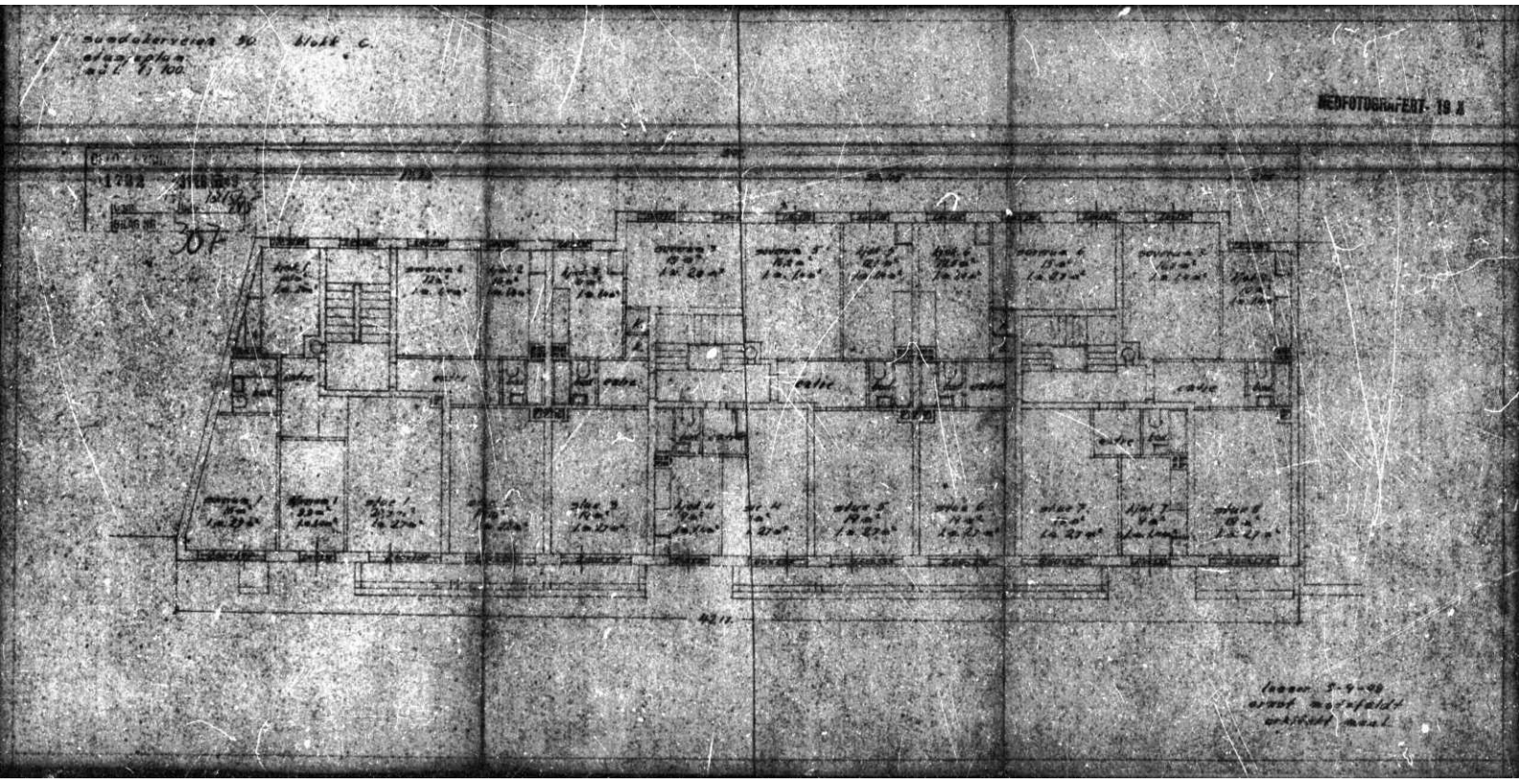
NEDFOTOGRAFERT- 26 X

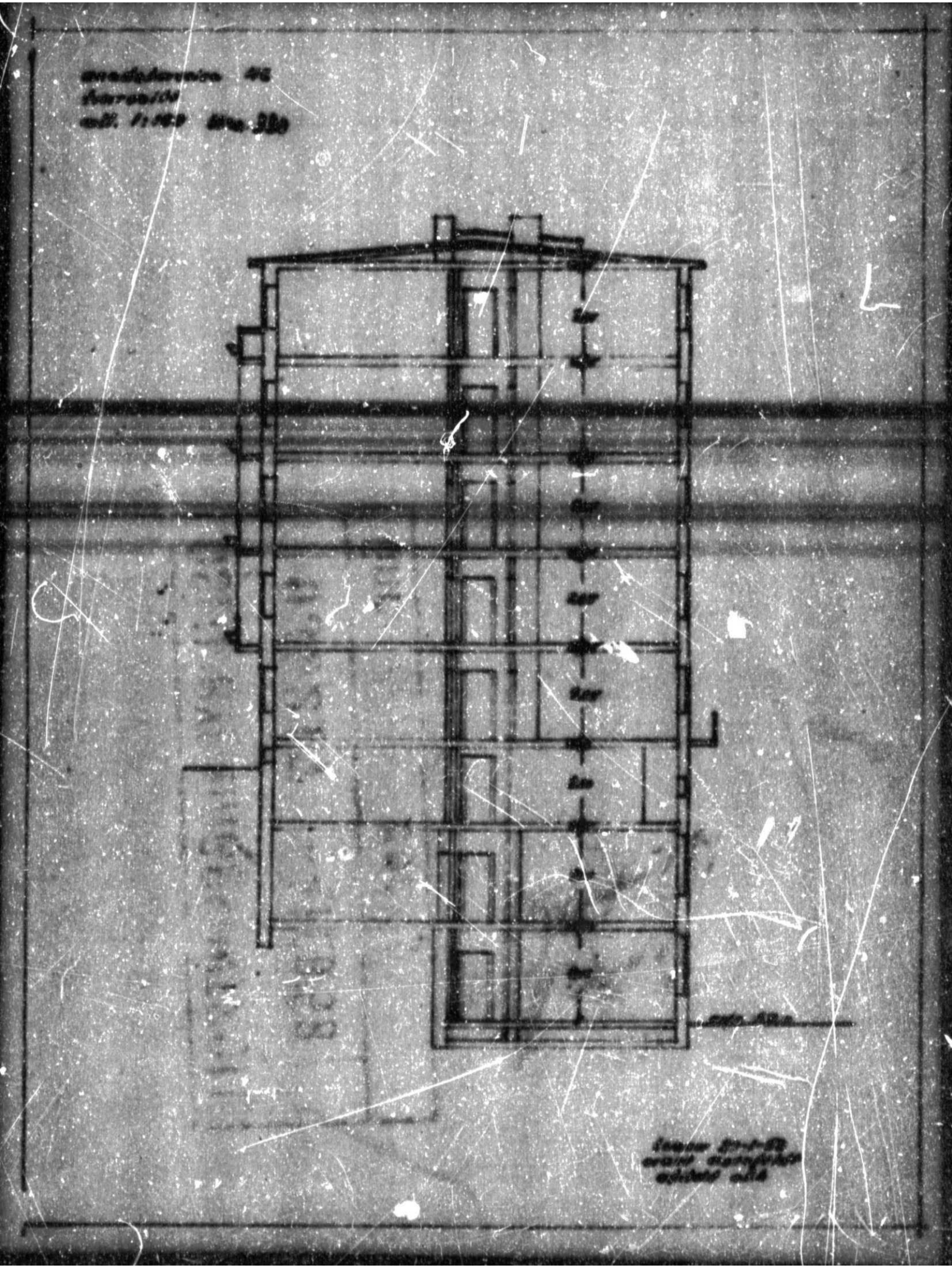
Murpilarer i 1. etasje mures kompakte i kalkcementmørtel 1:1:5.
" " 2. " " " " " 1:2:6.
" " 3. 4. og 5. etasje mures kompakte i alm. mørtel.
Innvendige 1-stens vegger i 1. og 2. etasje murer i kalkcementmørtel 1:2:6.
Vegger forøvrig mures i alm. mørtel.
Jernbjelker over vinduer se Bl. 15.
" " " dører 2-INP8 hvor intet annet er vist.
Plater og dragere støpes i klinkerbetong A1 (γ=1.75).

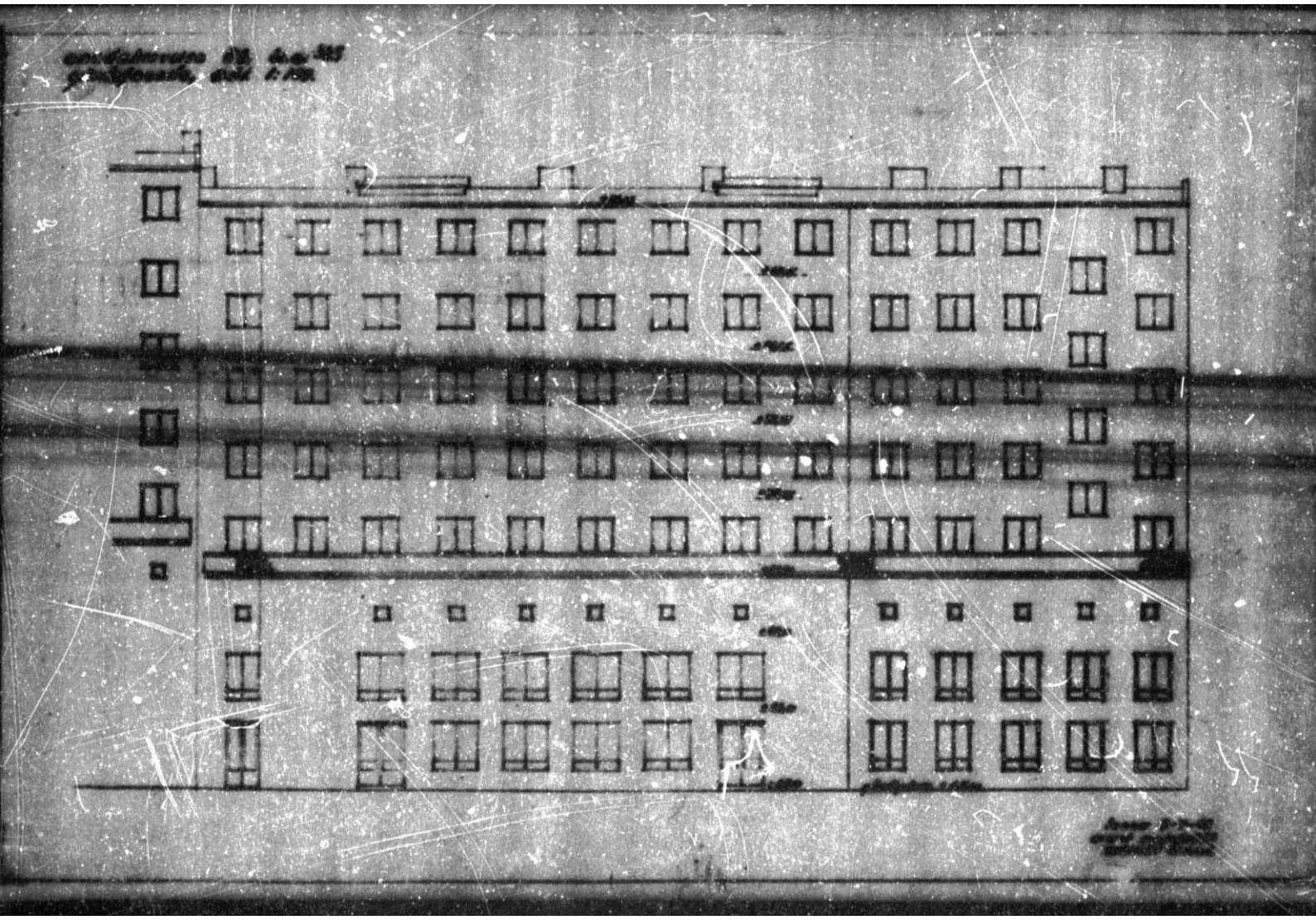
M.64

Byggetillatelsens dato: 10/10 59
mottatt 24 AUG 1959

SANDAKERVEIEN 50. BLOKK C. ETASJEPLAN. MED BÆRENDE VEGGER.	Målestokk 1:100	Tegnet	21/8-59
		Trac.	
		Kontr.	23/9-59
Ingeniør Kristian Foss Oslo		BL. 3.	
		Godkjent av	







Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Peton Andresen AS, sivil arkitekter MNAL
Bærumsveien 210
1357 BEKKESTUA

Dato: 12.10.2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200108621-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Vibeke Arnesen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 46	Eiendom:	224/335/0/0
Tiltakshaver:	Torshus AS	Adresse:	Sandakerveien 52, 0477 OSLO
Søker:	Peton Andresen AS, sivil arkitekter MNAL	Adresse:	Bærumsveien 210, 1357 BEKKESTUA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter bruksendring fra lettere industri/kontor til leiligheter, og ombygging som følge av dette.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr. 1, 2, 3 og 4, kontrollplan for prosjektering, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 69.

Det er gitt unntak fra parkeringsnormen.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Søknaden:
Søknaden omfatter bruksendring og ombygging av eksisterende lokaler for lettere industri/kontor til 12 mindre leiligheter. Tiltaket består av 11 stk. 2-roms- og 1 stk. 1-roms- leiligheter som alle er vendt mot bakgård. BRA for leilighetene utgjør til sammen 509 m2.

Gjeldende plangrunnlag:
I henhold til reguleringsplanen fra 28.07.77 (S-2255) er eiendommen regulert til byggeområde for boliger.

Estetiske krav:
Prosjekteringen anses å ha ivaretatt kravene satt i plan- bygningslovens § 74.2 vedrørende estetisk utforming.

Ansvar:
Følgende funksjoner og fagområder er gjennom dette vedtaket belagt med ansvarsrett: SØK 040.2, PRO/KPR 110.2 og 120.2 - Peton Andresen AS, siv. ark. MNAL.

Øvrige funksjoner og fagområder som er definert i kontrollplanen for prosjektering må belegges med godkjenning av ansvarsrett i samsvar med tilhørende tiltaksklasser før igangsettingstillatelse kan gis.

Foretaksgodkjenning:
Foretaket Peton Andresen AS, siv. ark. MNAL er gitt lokal godkjenning for PRO/KPR 110.2 og 120.2 samt SØK i 040.2 for dette ene tiltaket.

Kontroll:
Kontrollplan for prosjektering godkjennes.
Ansvarlig kontrollforetak er ansvarlig for at kontroll blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplan for prosjektering. Det forutsettes at kontroll som vist i kontrollplan for prosjektering kan dokumenteres ved signerte sjekklister ved eventuelt tilsyn. Eventuelle endringer i prosjektet i forhold til det som fremkommer i kontrollplan for prosjektering må innsendes for godkjenning.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger ikke protester til søknaden.

Dispensasjoner:
I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 69 - krav til "leke- og uteoppholdsareale", da Plan- og Bygningsetaten anser det å være tilstrekkelige og sikre arealer for rekreasjon og lek i nærområdet.
Det er i tillegg søkt om unntak fra parkeringsnormen. I dette spesielle tilfellet vil ikke Plan- og Bygningsetaten motsette seg dette. Plan- og Bygningsetaten ser det likevel som fordelaktig dersom det er mulig og leie parkeringsplasser på naboeiendom.

Avfall:
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått godkjent søknad om igangsettingstillatelse (Benytt skjema NBR 5151). Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Søknad om ansvarsretter for resterende tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
2. Revidert oppgave over prosjekteringsansvar
3. Oppgave over utførelsesansvar med samtlige tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder.
4. Kontrollplan for utførelse med nødvendig kontroll innenfor samtlige ansvarsområder.
5. Kontrollerklæring for prosjektering må være innsendt. Det må sendes inn ett skjema for hvert KPR-foretak.
6. Avfallsplan må være innsendt og godkjent. Se vedlegg vedrørende avfallsforhold.

Viktig:
For å unngå unødvendige forsinkelser når igangsettingstillatelse skal utstedes er det viktig at ansvarlig søker kvalitetssikrer materialet før søknad om igangsettingstillatelse med vedlegg innsendes. Det bes om at det kun innsendes en kontrollplan for utførelse som er utarbeidet og underskrevet av ansvarlig søker. Videre er det viktig at koder i ansvarsrettsøknader, kontrollerklæringer og kontrollplan samsvarer med hverandre og at alle relevante koder/fagområder for tiltaket er tatt med. Det bes også om bevis på sentral foretaksgodkjenning (pass på at denne ikke er utgått) vedlegges den enkelte ansvarsrettsøknad. Dersom sentral foretaksgodkjenning ikke foreligger eller er utgått, må NBR-skjema 5159 "Søknad om lokal godkjenning av foretak" og gyldig firmaattest vedlegges ansvarsrettsøknad.

Klageadgang:
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
Seksjonsleder

Vibeke Arnesen
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver

Vedlegg:
Godkjente søknadsdokumenter
Forskrift om produksjonsavfall
Vedlegg avfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Peton Andresen AS, sivil arkitekter MNAL
Bærumsveien 210
1357 BEKKESTUA

Dato: 28 APR. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200108621-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kjell Ivar Kjølhamar	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 46B	Eiendom:	224/335/0/0
Tiltakshaver:	Torshus AS	Adresse:	Sandakerveien 52, 0477 OSLO
Søker:	Peton Andresen AS, sivil arkitekter MNAL	Adresse:	Bærumsveien 210, 1357 BEKKESTUA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse av 12.10.2001 foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 95 godkjennes søknad om endring; vedlagt tegning ansvarsrett, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringssøknaden omfatter utvidet ansvarsforhold for foretaket Peton Andresen.

Tidligere godkjent ansvarsrett utgår.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Gjeldende plangrunnlag:
Gjeldende reguleringsplan for området er S-2255 av 28.07.77, med endringer av 01.10.87 (S-2937). Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.

Ansvar:
Foretaket Peton Andresen er gitt ansvarsrett for funksjonene SØK/PRO/KPR.040.2.

Kontrollplaner:
Det vises til tidligere godkjent kontrollplan for prosjektering.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Gro B. Taugbøl
avdelingsleder

Kjell Ivar Kjølhamar
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Peton Andresen AS, sivil arkitekter MNAL
Bærumsveien 210
1357 BEKKESTUA

Dato: 28 APR. 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200108621-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Ivar Kjølhamar | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 46B	Eiendom:	224/335/0/0
Tiltakshaver:	Torshus AS	Adresse:	Sandakerveien 52, 0477 OSLO
Søker:	Peton Andresen AS, sivil arkitekter MNAL	Adresse:	Bærumsveien 210, 1357 BEKKESTUA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 12.03.03 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 12.10.01 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder bruksendring fra lett industri/kontor til bolig.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden:
Igangsettingstillatelsen gjelder bruksendring fra lett industri/kontor til bolig. Tiltaket omfatter 11 boenheter på til sammen ca.509 m² BRA.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med kontrollplan og søknader om ansvarsrett og vedlegges søknaden.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger". Tegningene vil da ikke bli behandlet.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Gro B. Taugbøl
avdelingsleder

Kjell Ivar Kjølhamar
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent søknadsdokumentasjon
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver (uten vedlegg med faktura)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Entreprenør Hogne Myrvold & CO AS
Elias Smiths vei 10
1300 Sandvika

Dato: 27 NOV 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200108621-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Vibeke Arnesen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 46B	Eiendom:	224/335/0/0
Tiltakshaver:	Torshus AS	Adresse:	Sandakerveien 52, 0477 OSLO
Søker:	Peton Andresen AS, sivil arkitekter MNAL	Adresse:	Bærumsveien 210, 1357 BEKKESTUA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

BRUKSTILLATELSE

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

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.
☐ flg. deler av tiltaket:_____

Sluttrapport må være godkjent før ferdigattest kan utstedes.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Vibeke Arnesen
saksbehandler

Tine Aagesen
Sidemannskontrollør

Kopi til:
Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Peton Andresen AS, sivil arkitekter MNAL
Bærumsveien 210
1357 BEKKESTUA

Dato: 31 MAR 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200108621-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Vibeke Arnesen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 46B	Eiendom:	224/335/0/0
Tiltakshaver:	Torshus AS	Adresse:	Sandakerveien 52, 0477 OSLO
Søker:	Peton Andresen AS, sivil arkitekter MNAL	Adresse:	Bærumsveien 210, 1357 BEKKESTUA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

SVAR PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN - SANDAKERVEIEN 46B

Søknaden omfatter søknad om dispensasjon fra lydkrav TEK §

I medhold av plan- og bygningslovens § 88 godkjennes søknad om dispensasjon fra lydkrav, TEK § 8-42.

Søknaden berører ikke naboenes interesser nevneverdig annerledes enn tidligere godkjente tiltak. Nabovarsling er således ikke funnet nødvendig. Jf pbl. § 94 nr. 3.

Dette vedtaket er gitt med bakgrunn i de opplysninger som er blitt forelagt søknaden om dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

Søknaden:
Tidligere omsøkte og godkjente tiltak, se rammetillatelse av 16.01.01 med påfølgende tillatelse til endring av 28.04.03, omfatter en ombygging av tidligere industrilokaler i underetasje av eksisterende boligblokk til boliger.

Tiltaket viser seg å komme i strid med forskrift og er avhengig av dispensasjon.

Dispensasjon i medhold av plan- og bygningslovens § 88 kan gis dersom arbeidet som utføres er forsvarlig ut fra helsemessige og brann- og bygningsmessige forhold samt at arbeidet ikke fører til at bygningen kommer ytterlige i strid med loven enn den allerede er fra før.

I medhold av plan- og bygningslovens § 88 er det søkt om dispensasjon fra samme lovs § 87, vedrørende lydkrav, TEK 8-42.

Særlige grunner:
Som særlige grunner angis at det ved ombygging av bygninger med eldre bygningskonstruksjoner vil være visse begrensninger med hensyn til gjennomføringen av kravene til lydisolasjon. Det vises for øvrig til at de nyetablerte leilighetene vil få bedre lydforhold enn de eksisterende.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten ser at det i ombygging av eksisterende bygninger kan være vanskelig å etterkomme dagens krav til lydisolasjon mellom boenhetene, uten at ombyggingen av den eksisterende boligblokken blir for omfattende. Etaten har tatt med seg i sin vurdering at de nye leiligheten vil få en høyere isolasjon enn de eksisterende leiligheten, og har kommet til at det foreligger grunnlag for å gi dispensasjon.
Det er allikevel vesentlig at lydisolasjonen mellom boenheter utbedres så langt det er praktisk mulig.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Kjell Ivar Kjølhamar
for avdelingsleder

Vibeke Arnesen
Saksbehandler

Kopi:
Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Entrepenør Hogne Myrvold &Co. as
~~PB. 364 Sentrum~~
~~0102 OSLO~~

KOI

Dato: 03 NOV. 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200108621-21 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Vibeke Arnesen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 46B	Eiendom:	224/335/0/0
Tiltakshaver:	Torshus AS	Adresse:	Sandakerveien 52, 0477 OSLO
Søker:	Peton Andresen AS, sivil arkitekter MNAL	Adresse:	Bærumsveien 210, 1357 BEKKESTUA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - SANDAKERVEIEN 46B

Jfr. Plan- og bygningsloven §99.

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

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

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

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt 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.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3

Ane Poulsson
for avdelingsenhetsleder

Vibeke Arnesen
saksbehandler

Kopi: Ansvarlig søker
Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PEWI AS
Postboks 266
3051 MJØNDALEN

Dato: 17.02.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201614652-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 46	Eiendom:	224/335/0/0
Tiltakshaver:	SANDAKERVEIEN 46 SAMEIE	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Søker:	PEWI AS	Adresse:	Postboks 266, 3051 MJØNDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Sandakerveien 46

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 6 skorsteiner, mottatt 13.2.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201614652			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Skråfoto	Unummerert		1/5

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.02.2017 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SANDAKERVEIEN 46 SAMEIE, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO,
styret.sandakerveien46@gmail.com

Energiattest



Adresse	
Sandakerveien 46A, 0477 OSLO	
Dato for energimerking **05.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-364475**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80553447**
Gårdsnummer **224**	Bruksnummer **335**
Seksjonsnummer **18**	Bruksenhetsnummer **H0301**



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 **1949**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **66,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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
177,37

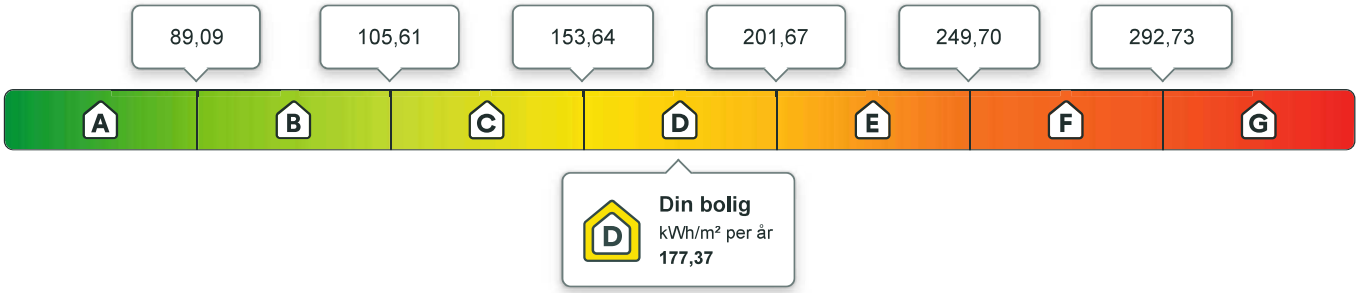
Sandakerveien 46A, 0477 OSLO

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
11 706,19	**177,37**

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 46A, 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 46A, 0477 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: 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.

Sandakerveien 46A

Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 212 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

SKOLER

Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	4 min 0.4 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	16 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	23 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Torshov i Hegermanns gate Linje FB1, 20	2 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Sinsen Linje 4, 5	17 min 1.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

BARNEHAGER

Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 65 barn	4 min 0.3 km
Den Tysk-Norske Barnehagen i Oslo ... 98 barn	4 min 0.3 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Torshov	3 min
Kiwi Vogtsgate	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 2025

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	6 min
Apotek 1 Torshov	3 min
Sandaker Vinmonopol	6 min

SPORT

Lilleborgbanen	4 min
Lilleborg skole	5 min
Myrens Sportssenter	4 min
Mudo Torshov	6 min

«Fantastisk område med nærhet til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

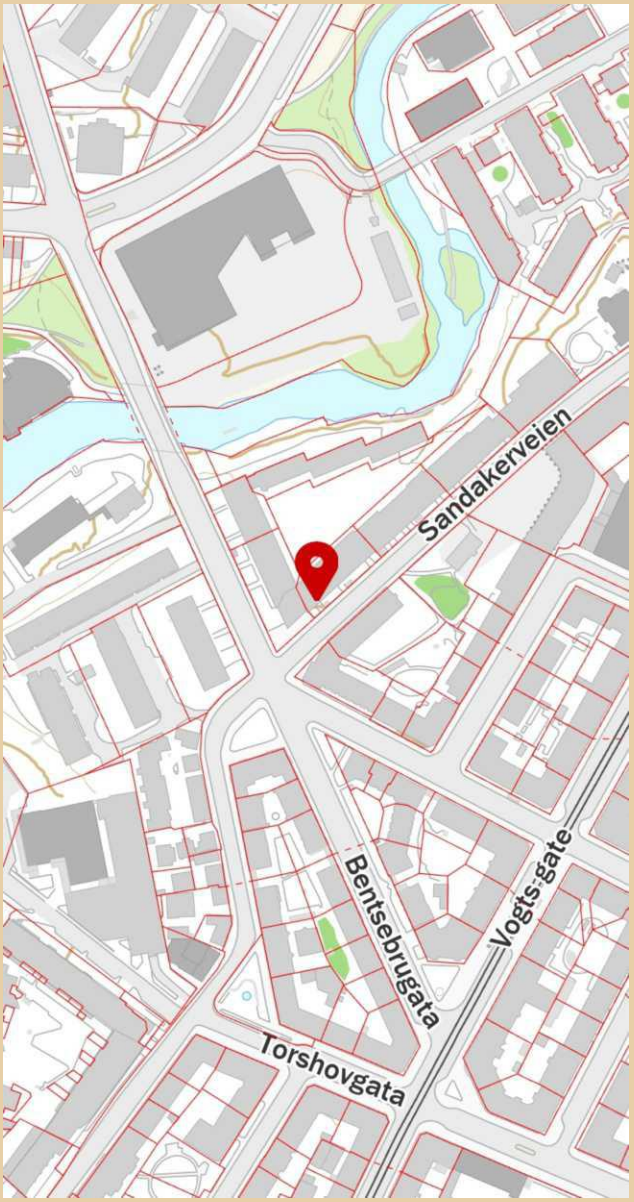
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

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 2025

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 46 A, 0477 Oslo
Gnr. 224, Bnr. 335, Snr. 18, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154251072

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Cecilie Elliott Jørstad

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 454 69 283

E-post: cecilieelliott.jorstad@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.
