



aktiv.

Sandefjordgata 3D, 0464 OSLO

**Lys og romslig ettroms med
attraktiv beliggenhet på Sagene |
Ingen forkjøp | V.vann og fyring
inkl. | Rolig gate**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Kristoffer Ottesen

Mobil 465 03 502

E-post kristoffer.ottesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 143 657,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 4 345 007,-
Felleskostn.: Kr 3 937,-
Årlig festeavgift: Kr 82 560,-
Selger: Kristina Ebbing Wensaas

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1940
BRA-i/BRA Total 36/40 kvm
Tomtstr.: 2187.5 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 221, bnr. 180
Andelsnr.: 19
Oppdragsnr.: 1008250269

Ditt nye hjem?

Velkommen til denne innbydende ettromsleiligheten i Sandefjordgata 3D!

Dette er en lys og romslig leilighet med god internbeliggenhet i byggets 4. etasje. Her får du en luftig, gjennomgående planløsning med store vinduer som gir rikelig med naturlig lys og et hyggelig utsyn. Leiligheten ligger fredelig til i grønne, skjermede omgivelser, samtidig som du har alt du trenger rett i nærheten. Like utenfor døren finner du både idylliske parker og pulserende kaféliv alt innen kort gangavstand.

Merk deg dette:

- Fyring, vv og internett inkl.
- Kjellerbod og loftsbod
- Separat kjøkken fra 2015
- Lave bokostnader
- Rolig og tilbaketrukket beliggenhet
- Veldrevet borettslag med hyggelige fellesarealer
- Kort vei til Handelshøskolen BI og Storo Storsenter
- Godt tilbud av offentlig kommunikasjon



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	54
Energiattest	59
Megleropplysninger	65
Husordensregler	70
Vedtekter	72
Nabolagsprofil	80
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 36 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m² Kjellerbod

4. etasje

BRA-i: 36 m² Stue/soverom, kjøkken, bad og gang

6. etasje

BRA-e: 1 m² Loftsbod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TAKHØYDER:

-Takhøyder måles til ca 2.69 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp. Det tas forbehold om at tilgjengelighet for måling av bod var begrenset da bod var brukt til oppbevaring på befaringstidspunktet. Avvik kan forekomme

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

2187.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med en flott bakgård. Sykkelparkering og flere sittegrupper på området.

Årlig festeavgift

Kr 82 560

Festetid

Festeavgiften er kr 82.560 pr. år for hele borettslaget.

Festeavtalen utløper 01.09.2069.

Grunneier, Oslo Kommune, har ikke forkjøpsrett til denne leiligheten. Samtykke til overdragelse fra grunneier kreves ikke. Iht. festekontrakten kan tomten innløses. Kopi av lov om tomtefeste kan fåes ved henvendelse til megler.

Festekontrakt datert

01.09.1989.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv plassering på Sagene, der du får følelsen av å bo sentralt, men likevel tilbaketrukket i rolige og grønne omgivelser.

Kun et par minutters gange unna finner du et bredt utvalg av hyggelige kafeer og spisesteder som Kaffebrenneriet, Sagene Lunsjbar, Tiffany's, Bamboo (asiatisk) og Saigon Sushi. Dagligvarebutikker som Rema 1000, Coop Extra Sagene og døgnåpen Joker ligger rett i nærheten, sammen med apotek, klesbutikker, hudpleiesalonger og andre servicetilbud. I tillegg er det kort vei til Storo Storsenter, som byr på et stort og variert utvalg av butikker og tjenester.

Bydelen Sagene er kjent for sine mange flotte grøntområder. Innen kort avstand finner du Akerselva miljøpark, Myraløkka, Sagenepakken, Torshovparken, Bjølsenparken og Voldsløkka. Sistnevnte er et populært friområde med blant annet kunstgressbaner, ballbinge, sandvolleyballbaner og turstier. Like ved ligger også idylliske Bjølsen Kolonihage og sjarmerende Portveien 2.

Treningsmulighetene er mange i området. SATS ligger kun fire minutters gange fra boligen, mens Sagene Squash i Mølleparken og Myrens Sportssenter på Torshov tilbyr et bredt treningstilbud med squash, klatring og golfsimulator.

For studenter og ansatte ved utdanningsinstitusjoner er beliggenheten svært gunstig, med kort vei til Universitetet i Oslo (Blindern), BI i Nydalen, OsloMet, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen, Sykepleierhøyskolen på Lovisenberg og Arkitektthøyskolen.

Kollektivtilbudet i området er meget godt. I umiddelbar nærhet finner du busslinjene 20, 34, 37 og 54, samt linje 28 mellom Fornebu og Helsfyr fra Arkitekt Rivertz plass i rushtiden. Trikkelinjene 11, 12 og 13 går fra Vogts gate på Torshov og tar deg raskt til flere deler av byen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Dronning Louises barnehage (0-5 år) - 2 min gange

Voldsløkka barnehage (1-5 år) - 4 min gange

Pontoppidans barnehage (1-5 år) - 6 min gange

Skoler:

Bjølsen skole (1-7 kl.) - 6 min gange

Lilleborg skole (1-7 kl.) - 14 min gange

Sagene skole (1-10 kl.) - 15 min gange

Voldsløkka skole (8-10 kl.) - 7 min gange

Bentsebrua skole (8-10 kl.) - 9 min gange

Nydalen videregående skole - 19 min gange

Foss videregående skole - 21 min gange

Bygningssakkyndig

Kjetil Granberg

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eierskifterapport utført av Kjetil Granberg.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG2 for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Bad Overflate vegger og himling

-Badet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre

tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon

kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima

-Det registreres hull i overflater etter tidligere innfesting som ikke er tilstrekkelig forseglet. Hull i veggflis under

servant. Hull bør forsegles for å unngå unødvendig fuktbelastninger mot konstruksjon.

Evt. oppståtte skader kan

ikke avdekkes uten fysiske inngrep

-Det er registrert riss/sprekker i flis bak vanntilførsel vaskemaskin. Tilstanden bak flisene er ikke kjent, og det kan

derfor ikke utelukkes at det foreligger skader i tettesjikt eller underliggende konstruksjon

-Stedvis riss i mykfuger i våtsone. Berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug

* Bad Overflate gulv

-Fall på gulv utenfor dusjsone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende krav var

1:100. Dette er ikke ivare tatt. Ved manglende fall vil ikke lekkasjevann fra andre installasjoner kunne ledes

tilstrekkelig mot sluk

-Nedslagsfelt rundt dusj er for lite og er avgrenset med kun en dør. Ved test av dusj bli vann liggende og renner

ikke tilstrekkelig ned til sluk. Vannsamling som ikke ledes bort med fall kan øke fuktpåkjenninger og redusere

gjenværende brukstid på materialer

-Stedvis misfarging i fuger mellom gulvflis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir

liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug

* Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt, i begge sluk. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen

-Synlig utett forsegling i gjennomføring av vanntilførsel til sistene. Det mangler forsegling mellom

gjennomføringer til vanninstallasjoner. For et komplett vanntett system skal alle gjennomføringer forsegles, selv i

tørre soner. Ved manglende forsegling/tetning vil veggkonstruksjon bak fliser være sårbare ved evt. lekkasje fra

rør eller fuktpåkjenninger. På bakgrunn av dette kan det være skjulte skader

-Blandebatteri ikke tilstrekkelig festet. Da innfesting ikke sitter stramt forsegling være svekket og vann kan renne

gjennom innfesting og inn i konstruksjon

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått. Normal forventet brukstid på

smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

* Kjøkken

-Fronter på kjøkken har behov for justeringer

-Slitt benkeplate med noe fuktmerker mot kum under armatur, og på underside over

oppvaskmaskin som skyldes

søl og vanndamp.

*Andre rom

-Det observeres enkelte merker i parkett og slitasje på terskler

* WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Vegghengt toalett på bad har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og kan

heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men

nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig nok før følgeskader oppstår

-Anlegget i boligen nærmer seg 20 år, hvor halvparten av forventet brukstid for anlegget snart er forbigått. Det er

nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

* Ventilasjon

-Badet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre

tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon

kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med

avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bad ble pusset opp i 2006 i regi av borettslaget.

Arbeid utført av: I regi av borettslaget

-Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Da dette er snart 20 år siden er jeg ikke sikker, og heller ikke på omfanget av arbeidet som ble gjort, men regner med det.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Veggedyr ble bekjempet av skadedyrfirma januar 2025. Det foreligger rapport fra skadedyrfirma på at omfanget var begrenset, og etterbefaring i mars 2025 viste ingen veggedyr og dermed suksessfull behandling. Skadedyrfirma utførte også befarings av naboileiligheter i 3, 4 og 5. etg og avkreftet mulig spredning fra eller til disse. Det har ikke blitt oppdaget veggedyr siden.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Tidligere opplyste om utført kontroll av el-anlegg i januar 2022 (gjennom Elvia), ingen avvik funnet. Det ble ikke fremvist dokumentasjon.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tak og balkonger ble utbedret i regi av borettslaget i perioden mai-oktober 2022.

Arbeid utført av: FRONT

-Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det ble utført av borettslaget i 2017 for kjeller, 1. og 2. etg. Altså er det ikke utført for leiligheten her i 4. etg.

År: 2017

Verdi: Mellom 15 og 43 i leilighetene i 1. og 2. etg

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder entré, bad, kjøkken og stue med alkove. I tillegg disponerer leiligheten bod på loft (1 m²) og i kjeller (3 m²).

Standard

ENTRÉ

Velkommen inn i en luftig og stilren entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Gulvet er flislagt og det er innredet med jakkeoppheng og plassbygget garderobeskap med speilfront. Entréen har adkomst til alle av boligens rom.

STUE MED ALKOVE

Leilighetens stue med sine store vindusflater og god takhøyde på 2,68m, gir et innbydende inntrykk og god romfølelse. Stuen har lysmalte vegger, lys 3-stavs parkett og ligger adskilt fra kjøkkenet. Det er flere møbleringsmuligheter med plass til spisebord og sofagruppe. I stuen finner du sovealkoven som enkelt kan skjermes med gardiner.

KJØKKEN

Stilrent og klassisk separat kjøkken fra 2015 med god skap- og benkplass. Her får du praktisk planløsning med spiseplass for to personer om ønskelig. Kjøkkeninnredning med glatte fronter, heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål og belysning under overskap. Hvitevarer består av integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt plass til frittstående kjøl/frys.

BAD

Flislagt bad som er pusset opp i regi av borrettslaget i 2006. Gulv- og veggflatene er flislagt og tak består av sparklet og malte overflater. Baderomsinnredning med servant på underskap med speil og belysning over. Dusj med innfellbar dør i herdet glass og veggfestet klosett med innebygget susterne. Det er også opplegg for vaskemaskin. Baderommet har gulvvarme.

Innbo og løsøre

Hvilke fastmonterte ting følger IKKE med:

- Bokhylle mellom seng og sofa
- Taklamper på kjøkken og stue
- Vegglampe ved seng
- TV med veggfestet

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Selger opplyser om følgende:

- Bad nyoppusset i 2006
- VVS oppgradert i 2006
- Ventilasjon angivelig oppgradert i 2015
- Vinduer nye i 2014
- Kjøkken nytt i 2015

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har felles internett som inngår i felleskostnadene.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på

parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6 200 kroner for ett år
- Motersykkkel og moped: 3 100 kroner for ett år
- El-bil : 2 090 kroner for ett år
- El-motersykkkel og el-moped: 1 045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6606797

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

INTERVJU MED SELGER:

Strømforbruk?

Fordi både varmtvann og oppvarming er inkludert i felleskostnadene, har strømforbruket vært lavt i leiligheten (ca. 180 kwh i måneden).

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Gateparkering i nærheten, ofte ledige plasser.

Når kjøpte dere eiendommen?

Januar 2023.

Hva var avgjørende for valget deres?

Leiligheten har en god, original planløsning, det er høyt under taket (uten nedsenking av tak til spotter o.l.) og det kommer inn mye lys fra store vinduer. Det er god kvalitet i løsningene som gjør at leiligheten føles solid.

Hvorfor skal dere flytte?

Da jeg kjøpte leiligheten var jeg alene, men nå er vi to som er klare for å få litt mer plass til både oss selv og alle tingene våre.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

At det er lyst og høyt under taket, og at det er så stille og fredelig her.

Hva har dere likt best med området?

Det hyggelige nærmiljøet på Sagene og den korte veien til alle tilbudene og aktivitetene der: den hyggeligste bokhandelen, oppdatering med venner på Kaffebrenneriet, kortspill på Mysterud bar, kjøpe brød til helgefrokosten på Mjøl, sitte i solveggen med et glass utenfor Rivertz, spise lunsj på Sagene samfunnshus og observere livet på Gråbeinsletta.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

Nei, det er kun behov for mer plass som gjør at vi flytter.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

På høsten og vinteren er leiligheten en utrolig fin og lun plass å komme hjem til. Å bo høyt i blokken gjør også at lyset slipper godt inn. Høstfargene i bakgården, i gatene rundt og i Sagene-området er fantastiske.

Sommer og vår blir bakgården en utvidet stue, hvor vi har hatt middagsbesøk, borettslagfest, eller bare slappet av i en av solstolene med en bok.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord

Lys, lun og solid.

Energi

Oppvarming

-Sentralvarme radiator

-Varmekabler i gulv på bad

Energikarakter

E

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest

fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 200 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 953 413

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 813 652

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv.

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre

økning i felleskostnadene.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 2,35 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2025 er på inntil 4,7 millioner kroner.

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør kr. 3 937,- pr. mnd.

Herav:

-Internett 241,00,- (275,00,- fra 01.11.2025)

-Felleskostnader 3 662,00,-

I felleskostnadene inngår internett, fyring, varmtvann, kommunale avgifter, drift og vedlikehold av fellesarealer, felles bygningsforsikring, forretningsførsel og styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 937

Andel Fellesgjeld

Kr 143 657

Fellesgjeld pr. dato

25.09.2025

Kommentar fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207391697

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,50%

Restsaldo: 1 331 959,00

Andel restsaldo: 13 071,26

Innfrielsesdato: 30.12.2039

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208015141

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,50%

Restsaldo: 6 107 606,00

Andel restsaldo: 59 966,05

Innfrielsesdato: 30.05.2052

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208201956

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,50%

Restsaldo: 7 206 488,00

Andel restsaldo: 70 620,35

Innfrielsesdato: 30.08.2038

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

Andel fellesformue

Kr 13 264

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Sandefjordgata 3 Borettslag

Organisasjonsnummer

951921181

Andelsnummer

19

Om borettslaget**OM BORETTSLAGET**

Generelle opplysninger om Sandefjordgata 3 Brl

Borettslaget består av 81 andelsleiligheter. Sandefjordgata 3 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951921181, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 221 / 180.

Styret

Styret kan kontaktes på e-post styret@sandefjordgata3.no.

Se borettslagets hjemmeside på <https://vibbo.no/sandefjordgata-3> for ytterligere informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Defigo:

Et viktig prosjekt i 2024 har vært porttelefonitjeneste. Tidligere avtale med Defigo utløp vår 2024. Defigo ønsket ikke å fornye avtalen grunnet behov for ny programvare. Styret innhentet derfor nye tilbud (via Oslo Låsservice) fra flere leverandører. Etter en samlet vurdering av tilbudene, hvor pris, brukervennlighet, service og tilbakemeldinger fra andre brukere av systemene ble vektlagt, besluttet styret å inngå avtale med Defigo. Tross enkelte feilmeldinger, opplever styret at nytt system og avtale med Defigo har fungert godt.

Utbedring av isolasjon på takrør i kjeller v/ VVS-gruppen:

I 2024 ble det oppdaget skader på isolasjonen som omkranser takrørene i kjellergangene mellom A og C. Grunnet funn og fjerning av asbest i fyrrom i 2023, ble eksponert isolasjon undersøkt for asbest. Asbest ble ikke funnet og skadene utbedret i alle kjellerganger. Samtlige takrør ble derfor inspisert. Gitt tidligere funn og bygårdens alder, er det risiko for at asbest kan ligge under isolasjon ved rørskjøter og -buer. Da det ikke ble funnet skader på isolasjon (utover hva som ble utbedret), ble det - i samråd med VVS-gruppen - besluttet å ikke åpne uskadet isolasjon for videre undersøkelser.

Gårdreform:

Mye tid har gått til oppfølging av Gårdreform om vaktmestertjenester til borettslaget etter at avtale ble inngått 2023. Avtalen er omfattende, og innebærer bl.a. inspeksjon av fyrrom, spyling av radiatorvann for trykk i fyrrom, kontroll av sikringer, sesongarbeid (måking, løvfjerning mm.), og lettere vedlikeholdsarbeid. Avtalen inkluderer også trappevask ved underleverandør. Styret opplever samarbeidet med Gårdreform som veldig bra.

Fjernvarme/VVS-Gruppen:

Styret opplever at fjernvarmesystemet, installert i 2023, har fungert godt i vinter.

Tilsvarende gjelder

samarbeidet med VVS-gruppen som er en av de som kontrollerer anlegget.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen

blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

Dyrehold

Fra vedtektene:

Dyrehold er tillat. Styret skal bli orientert om dyreholdet i forkant. Beboer må også varsle styret ved opphør av dyreholdet. Styret kan gjennom husordensreglene gi nærmere regler for dyrehold.

Fra husordensreglene:

Det er ikke tillat å luften hunder på borettslagets eiendom. Katter kan luftes i bånd, så lenge de ikke gjør fra seg på eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 221, bruksnummer 180 i Oslo kommune. Andelsnr. 19 i Sandefjordgata 3 Borettslag med orgnr. 951921181

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/221/180:

27.04.1939 - Dokumentnr: 302204 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 50 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 3,009

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

MED FLERE BESTEMMELSER

Diverse påtegning

Nye vilkår: Årlig festeavgift kr. 65.524,-.Kommunen har 1.pr
pant for skyldig avgift de 3 siste år. Festetiden forlenget
m/80 år fra 1.9.1989. Fl. best.

27.04.1939 - Dokumentnr: 302204 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

27.04.1939 - Dokumentnr: 302204 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,009
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Diverse påtegning
Nye vilkår: Årlig festeavgift kr. 65.524,-.Kommunen har 1.pr
pant for skyldig avgift de 3 siste år. Festetiden forlenget
m/80 år fra 1.9.1989. Fl. best.

04.01.1940 - Dokumentnr: 300027 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

04.03.1939 - Dokumentnr: 301238 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:221 Bnr:57

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument, datert 21.07.1936

Ferdigattest - utskifting av balkonger Sandefjordgata 3 A-F, 1994
Ferdigattest - rehabilitering våtrom Sandefjordgata 3 A-F, 2007
Ferdigattest - utskifting av vinduer Sandefjordgata 3 A-F, 1987
Ferdigattest - flytting av kjøkken Sandefjordgata 3D, 2022
Ferdigattest - etablering av nytt avløp til kjøkken Sandefjordgata 3F, 2022

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.07.1936.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Leiligheten ligger i et område regulert til bolig m. tilh. anlegg ihht. Reguleringsplan S-2255.

Gjeldende kommunedelplan: KDP-17.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise

budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 200 000 (Prisantydning)

143 657 (Andel av fellesgjeld)

4 343 657 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 345 007 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 352 907 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 355 707 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fastpris på kr. 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Visninger: kr. 3 990,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-

Markedspakke: kr. 19 990,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-

Eierskiftegebyr: kr. 6 570,-

Kommunale opplysninger fra: kr. 1 700,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 545,-

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig fra: kr. 4 200,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Ansvarlig megler

Kristoffer Ottesen

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

kristoffer.ottesen@aktiv.no

Tlf: 465 03 502

Ansvarlig megler bistår av

Kristoffer Ottesen

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

kristoffer.ottesen@aktiv.no

Tlf: 465 03 502

Oppdragstaker

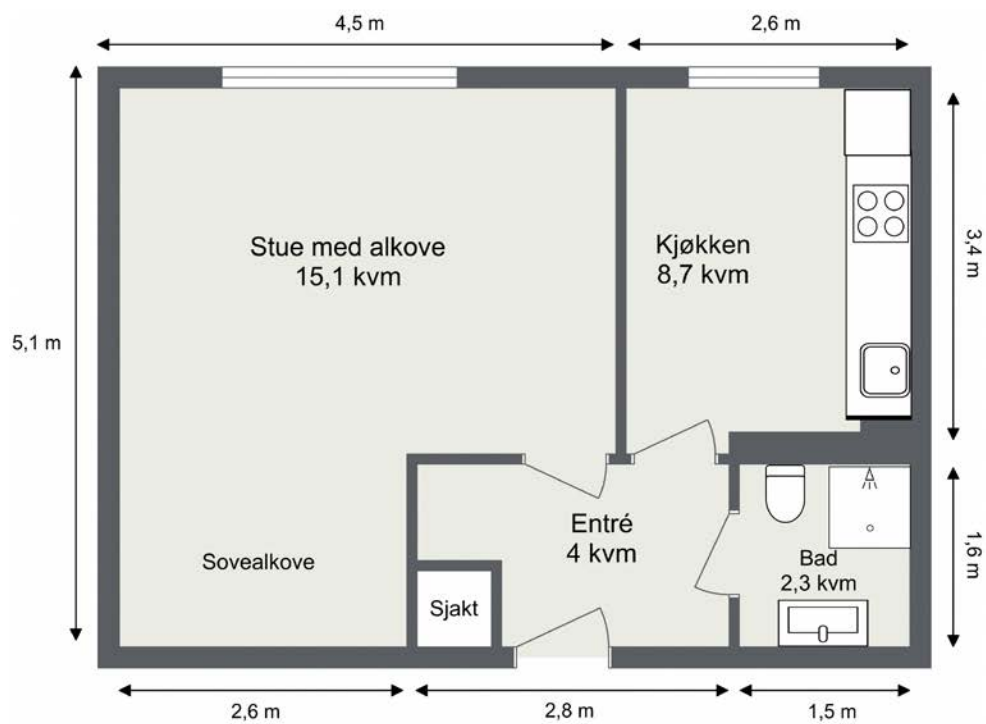
Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

17.10.2025

Sandefjordgata 3D
Andelsnummer 19



Dolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





















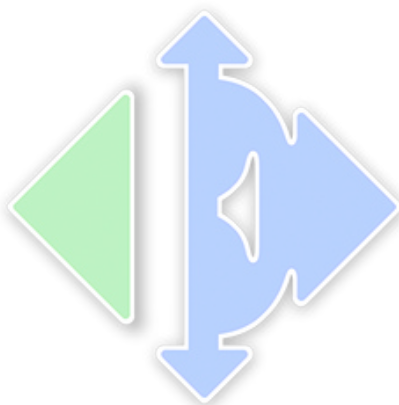






Vedlegg

Andelsleilighet
Sandefjordgata 3D
0464 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Kjetil Granberg
Dato: 13/10/2025

Navestaveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
kjetil@bolavi.no

Bolavi



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:221, Bnr: 180
Hjemmelshaver:	Kristina Ebbing Wensaas
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	19
Byggeår:	1940
Tomt:	Felles tomt på 2.189 m²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Kristina Ebbing Wensaas
Befaringsdato:	29.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er felles for borettslaget og er pent opparbeidet med asfalterte internveier, gressplen og diverse beplantning. Felles tilrettelagte sittegrupper med bordt på området.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen har grunnmur og bærende konstruksjoner oppført i betong. Yttervegger i teglstein, vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmner. Vinduer er av type toppsving/sidehengslet med lufteventiler i toppen, det registreres datostempling fra 2014. Isolert ytterdør Brannsikkerhet B-30. Alder ukjent. Yttertak i trekonstruksjon, teknet med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår med normalt god standard og aldersmessig slitasje. Det er utført flere oppgraderinger, herunder kjøkken fra 2015, vinduer fra 2014 og bad oppusset i 2006. Leiligheten gir et godt helhetsinntrykk, men enkelte bygningsdeler har behov for vedlikehold. Badet har merknader knyttet til fallforhold, riss i fliser og usikkerhet rundt tettesjikt. Ventilasjonen er begrenset, og mekanisk avtrekk mangler på bad. Overflater i øvrige rom har normal slitasje, og kjøkken fremstår funksjonelt med noe bruksslitasje.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Sentralvarme radiator
- Varmekabler i gulv på bad

BODER:

- Bod på loft med målbart areal på 1,3 kvm. Gulvareal på ca 5 kvm
- Bod i kjeller på 3,4 kvm.

PARKERING:

- Gateparkering etter gjeldende bestemmer

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**4.ETG**

Vegger: Slettmalte vegger og fliser på bad

Tak: Slettmalt betong

Gulv: Parkett og fliser på bad

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

- Bad nyoppusset i 2006
- VVS oppgradert i 2006
- Ventilasjon angivelig oppgradert i 2015
- Vinduer nye i 2014
- Kjøkken nytt i 2015

Avhendingsloven sier:

§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.

-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader på 3.903 kr, pr 29.09.2025

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
4. Etasje	36				36	
Bod loft		1				1
Bod kjeller		3				3
SUM BYGNING	36	4			36	4
SUM BRA	40					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

4.etasje:

-Stue/soverom, kjøkken, bad og gang

BRA-e:

Annet:

-Bod på loft og i kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Takhøyder måles til ca 2.69 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp. Det tas forbehold om at tilgjengelighet for måling av bod var begrenset da bod var brukt til oppbevaring på befaringstidspunktet. Avvik kan forekomme

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget/sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Kristina Ebbing Wensaas

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kjetil Granberg

Takstmann BMTF & Byggmester

13/10/2025

Kjetil Granberg

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling**

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet nyoppusset i 2006.

Flislagte vegger og slettmalt himling. Badet har servantinnredning med skuffer og frittstående speil, samt et speilskap. Vegghengt toalett, dusj med glassdør og det er opplegg for vaskemaskin. Naturlig oppdrift i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Badet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklime
- Det registreres hull i overflater etter tidligere innfesting som ikke er tilstrekkelig forseglet. Hull i veggflis under servant. Hull bør forsegles for å unngå unødvendig fuktbelastninger mot konstruksjon. Evt. oppståtte skader kan ikke avdekkes uten fysiske inngrep
- Det er registrert riss/sprekker i flis bak vanntilførsel vaskemaskin. Tilstanden bak flisene er ikke kjent, og det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skader i tettesjikt eller underliggende konstruksjon
- Stedvis riss i mykfuger i våtsone. Berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug
- Utett gjennomføring til sistene. Nevnes i pkt 1.1.3
- Blandebatteri ikke tilstrekkelig festet. Nevnes i pkt 1.1.3

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk plassert i dusjhjørne i motsatt side av rom for dør.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles svakt fall på sluk på gulv utenfor dusjsone. I dusjsone måles det lokalt tilfredsstillende fall mot sluk. Høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis på gulv måles til 11mm. Det er dørterskel inn til rom som ligger 25mm over ferdig flis. Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivarettatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering og kan derfor ikke bekreftes

Merknader:

- Fall på gulv utenfor dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende krav var 1:100. Dette er ikke ivarettatt. Ved manglende fall vil ikke lekkasjevann fra andre installasjoner kunne ledes tilstrekkelig mot sluk
- Nedslagsfelt rundt dusj er for lite og er avgrenset med kun en dør. Ved test av dusj bli vann liggende og renner ikke tilstrekkelig ned til sluk. Vannsamling som ikke ledes bort med fall kan øke fuktpåkjenninger og redusere gjenværende brukstid på materialer
- Stedvis misfarging i fuger mellom gulvflis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Tettesjikt av membran fra 2006. Våtrommet er oppført før krav til dokumentasjon og uavhengig kontroll.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble ikke utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon for kontroll av fukt. Dette er ikke mulig da veggene mot bad er av betong

-Det ble utført fuktsøkt på erfaringsmessige utsatte steder, uten funn av unormale verdier

-Plastsluk med slukforhøyer og vannlås. Mansjett kan ikke påvises på denne typen sluk

-Hjelpesluk i plast med vannlås. Mansjett kan ikke påvises på denne typen sluk

Merknader:

-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt, i begge sluk. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen

-Synlig utett forsegling i gjennomføring av vanntilførsel til sistene. Det mangler forsegling mellom gjennomføringer til vanninstallasjoner. For et komplett vanntett system skal alle gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Ved manglende forsegling/tetning vil veggkonstruksjon bak fliser være sårbare ved evt. lekkasje fra rør eller fuktpåkjenninger. På bakgrunn av dette kan det være skjulte skader

-Blandebatteri ikke tilstrekkelig festet. Da innfesting ikke sitter stramt kan forsegling være svekket og vann kan renne gjennom innfesting og inn i konstruksjon

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått. Normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2006

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner. Se under.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2015. Type ukjent.

Slettmalte betongvegger og tak parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, heltre benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Frittstående kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og integrert stekeovn. Ventilator uten avtrekk ut. Kullfilter. Se pkt 6.3

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

- Fronter på kjøkken har behov for justeringer
- Slitt benkeplate med noe fuktmerker mot kum under armatur, og på underside over oppvaskmaskin som skyldes søl og vanddamp
- Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet, men anbefales alltid
- Det er ikke etablert komfyrvakt. Dette er påkrevd, da kurs til kjøkken er endret ved oppussing av kjøkken i 2020
- Fuktmerker i gulv ved sokkel under vaskeskap. Det er utført fuktsøk på erfaringsbaserte områder. Det er ikke registrert unormale verdier

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

PLANAVVIK:

- Planavvik målt med laser på gulv i leiligheten viser ingen unormale høydeforskjeller

GULV:

- Normal slitasje iht alder og bruk

VEGG/HIMLING:

- Normal slitasje iht alder og bruk. Evt skruehull og andre merker kan forekomme

ANNET:

- Leiligheten fremstår som godt vedlikehold med normal bruksslitasje på vegger og gulv. Det må forventes hull i vegg/himling etter innfestninger

Merknader:

- Det observeres enkelte merker i parkett og slitasje på terskler

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type toppsving/sidehengslet med lufteventiler i toppen, det registreres datostempling fra 2014. Isolert ytterdør Brannsikkerhet B-30. Alder ukjent

- Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

- Manglende synlig forsegling bak utvendig omramming. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Varierende alder

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegget i leiligheten ble skiftet i 2006 i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken, bestående av stål, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

-Selger har ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

-Stoppekran under kjøkkenvask. Ikke funksjonstestet grunnet alder og risiko for lekkasje

Merknader:

-Vegghengt toalett på bad har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig nok før følgeskader oppstår

-Anlegget i boligen nærmer seg 20 år, hvor halvparten av forventet brukstid for anlegget snart er forbigått. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

Ingen 6.2 Varmtvannsbereider

Felles varmtvann, leiligheten har ikke egen bereder.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer, naturlig oppdrift i tak på bad og Ventilator uten avtrekk ut. Kullfilter.

-Avtrekk på kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringdagen

Merknader:

- Badet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert innelima
- Det er noe underdimensjonert ventileringsanlegg av boligen etter dagens krav. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere innelima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid.
- Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2022

Resultatet var tilfredsstillende.

Det elektriske anlegget ble installert i 1940

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Ukjent

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappeoppgang. Anlegget er lagt noe åpent og noe skjult. Det er totalt 5 kurser inkludert hovedsikring.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid el-takst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Siste tilsyn ble utført den 28.01.2022

-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Merknader:

- Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men anlegg ser ut til å være oppgradert etter 1999.
- Det er ujordete stikkontakter i flere rom som ikke er skiftet ut. En ujordet stikkontakt og et ujordet støpsel har kun ett lag med isolasjon. Det har heller ingen ekstra beskyttelse mot berøringsfare ved en eventuell feil på utstyret
- Det er ikke etablert komfyrvakt. Dette er påkrevd, da kurs til kjøkken er endret ved oppussing av kjøkken i 2020. Komfyrvakt må monteres

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det foreligger eldre byggetegninger. disse er av dårlig kvalitet, men det ser ut til at rominndeling stemmer med dagens bruk.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ekspedisjons dokument, datert 23.08.1939. Dette anses som datidens ferdigattest/brukstillatelse.

-Det foreligger ingen moderne ferdigattest for boligen, det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

-Det foreligger ferdigattest for oppgradering av våtrom for Borettslaget datert den 20.04.2007

BRANN OG SIKKERHET:

-En seriekoblet røykvarsler og en lokal røykvarsler. Ett brannslukningsapparat fra 2015. Ett år før ny 5 årskontroll

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

-Badet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert innneklima

-Det registreres hull i overflater etter tidligere innfesting som ikke er tilstrekkelig forseglet. Hull i veggflis under servant. Hull bør forsegles for å unngå unødvendig fuktbelastninger mot konstruksjon. Evt. oppståtte skader kan ikke avdekkes uten fysiske inngrep

-Det er registrert riss/sprekker i flis bak vanntilførsel vaskemaskin. Tilstanden bak flisene er ikke kjent, og det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skader i tettesjikt eller underliggende konstruksjon

-Stedvis riss i mykfuger i våtsone. Berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Fall på gulv utenfor dusjsone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende krav var 1:100. Dette er ikke ivare tatt. Ved manglende fall vil ikke lekkasjevann fra andre installasjoner kunne ledes tilstrekkelig mot sluk

-Nedslagsfelt rundt dusj er for lite og er avgrenset med kun en dør. Ved test av dusj bli vann liggende og renner ikke tilstrekkelig ned til sluk. Vannsamling som ikke ledes bort med fall kan øke fuktpåkjenninger og redusere gjenværende brukstid på materialer

-Stedvis misfarging i fuger mellom gulvflis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug

1.1.3 Bad Membran, tettesjikt og sluk

-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt, i begge sluk. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen

-Synlig utett forsegling i gjennomføring av vanntilførsel til sistene. Det mangler forsegling mellom gjennomføringer til vanninstallasjoner. For et komplett vanntett system skal alle gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Ved manglende forsegling/tetning vil veggkonstruksjon bak fliser være sårbare ved evt. lekkasje fra rør eller fuktpåkjenninger. På bakgrunn av dette kan det være skjulte skader

-Blandebatteri ikke tilstrekkelig festet. Da innfesting ikke sitter stramt forsegling være svekket og vann kan renne gjennom innfesting og inn i konstruksjon

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått. Normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

2.1 Kjøkken Kjøkken

- Fronter på kjøkken har behov for justeringer
- Slitt benkeplate med noe fuktmerker mot kum under armatur, og på underside over oppvaskmaskin som skyldes søl og vanndamp

3.1 Andre rom

- Det observeres enkelte merker i parkett og slitasje på terskler

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Vegghengt toalett på bad har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget susterne og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig nok før følgeskader oppstår
- Anlegget i boligen nærmer seg 20 år, hvor halvparten av forventet brukstid for anlegget snart er forbigått. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

6.3 Ventilasjon

- Badet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima
- Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250269	

Selger 1 navn
Kristina Ebbing Wensaas

Gateadresse	
Sandefjordgata 3D	

Poststed	Postnr
OSLO	0464

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1008250269

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad ble pusset opp i 2006 i regi av borettslaget.
Arbeid utført av	I regi av borettslaget

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Da dette er snart 20 år siden er jeg ikke sikker, og heller ikke på omfanget av arbeidet som ble gjort, men regner med det.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Veggedyr ble bekjempet av skadedyrfirma januar 2025. Det foreligger rapport fra skadedyrfirma på at omfanget var begrenset, og etterbefaring i mars 2025 viste ingen veggedyr og dermed suksessfull behandling. Skadedyrfirma utførte også befaring av naboileiligheter i 3, 4 og 5. etg og avkreftet mulig spredning fra eller til disse. Det har ikke blitt oppdaget veggedyr siden.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tidligere opplyste om utført kontroll av el-anlegg i januar 2022 (gjennom Elvia), ingen avvik funnet. Det ble ikke fremvist dokumentasjon.
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tak og balkonger ble utbedret i regi av borettslaget i perioden mai-oktober 2022.

Arbeid utført av

FRONT

Filer

[601853-5295 Sandefjordgata 3 Brl - 03.05.2023 Innkalling.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble utført av borettslaget i 2017 for kjeller, 1. og 2. etg. Altså er det ikke utført for leiligheten her i 4. etg.

21.1 Radonmåling

År

2017

Verdi

Mellom 15 og 43 i leilighetene i 1. og 2. etg.

Filer

[471215-5295 Sandefjordgata 3 Brl.pdf](#)

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250269

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristina Wensaas	1253eff9e602d7189663a6 f5e37df8a1b67cc34c	24.09.2025 18:45:51 UTC	Signer authenticated by One time code

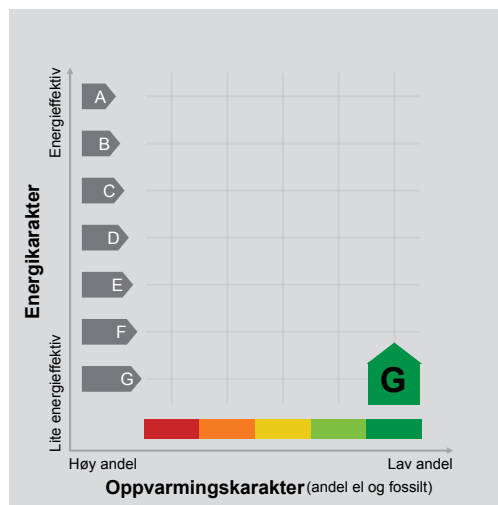
Document reference: 1008250269

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

ENERGIATTEST



Adresse	Sandefjordgata 3D
Postnummer	0464
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	221
Bruksnummer	180
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80545231
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-172776
Dato	24.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

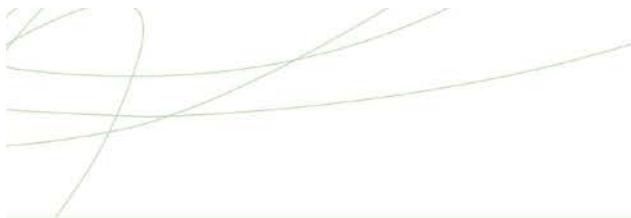
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Termografering og tetthetsprøving
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1940
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 37
Ant. etg. med oppv. BRA: 5
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 varmelementer 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Gabrielsen & Partners Løkka AS
Aktiv avd. Grünerløkka v/Kristoffer Ottesen
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO
E-post: kristoffer.ottesen@aktiv.no

Deres ref.: 1008250269 . Vår ref.: 5295-1-411

Dato: 25.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sandefjordgata 3 Borettslag
Organisasjonsnr: 951921181
Andelseier: Wensaas, Kristina Ebbing
Medeier:
Leilighetsnummer: 411
Adresse: Sandefjordgata 3 D, 0464 OSLO
Andelsnummer: 19
Gnr. 221
Bnr. 180
Borettsinnskudd: Kr. 2 480,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6606797.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.

Festet tomt. 80 år fra 1989. Festekontrakt innhentes hos Kartverket

Borettslaget har kun felles internett (ikke kabel-tv). Internettkostnadene fordeles flatt på alle andelene.

Kjøpers f/p nr, tlf, e-post adresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Dyrehold er tillatt. Styret skal bli orientert om dyreholdet i forkant. Nærmere bestemmelser i vedtekter/husordensregler.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos Boligkreditt AS
Lånenr.:	98207391697
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,50%
Restsaldo	1 331 959,00
Innfrielsesdato:	30.12.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208015141

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,50%
Restsaldo	6 107 606,00
Innfrielsesdato:	30.05.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208201956
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,50%
Restsaldo	7 206 488,00
Innfrielsesdato:	30.08.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 903,00,-

Herav:

Internett	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
	241,00	275,00 fra 01.11.2025
Felleskostnader	3 662,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	393,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 754,-
Annen formue:	13 264,-
Gjeld:	155 146,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207391697
Restsaldo:	13 071,26
Kapitalkostnader:	111,26

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208015141
Restsaldo:	59 966,05
Kapitalkostnader:	357,62

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208201956
Restsaldo:	70 620,35
Kapitalkostnader:	635,13

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 143 657,67,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader

og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sven-Robby Syversen Dierkes pr. e-post: dierkes@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Espen Advocaat Endre, e-post:sandefjordgata-3@styrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER FOR SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

Godkjent 08.05.2019

(Tillegg til vedtektene)

Formålet med husordensreglene er å sikre orden, ro og hygge i gården. Alle er pliktige til å følge husordensreglene.

ALMINNELIG ORDEN

Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, møbler e.l. i oppgang, kjellergang eller utenfor loftsboer. Kun sykler kan settes under kjellertrappen. Sykler som parkeres ute må kun settes i sykkelstativet. Sørg for å holde alle dører låst til enhver tid. Bruk av åpen flamme på loft eller i kjeller er strengt forbudt. Husk på brannfaren. Unødvendig kjøring på gårds plass bør unngås. Gårds plassen er heller ingen parkeringsplass. Kun korte opphold ved av- og pålessing er tillatt. Bilreparasjoner og hjulskift er ikke tillatt i gården. Det samme gjelder sykling og fotballsparking. Vern om planter og beplantning. Kast ikke mat til fuglene på bakken. Det vil trekke mus og rotter til gården.

Flaggstenger, antenner, markiser og lignende må ikke settes opp uten særskilt godkjenning fra styret. Det skal for øvrig være like markiser i hele gården.

BAD, WC, KRANER OG RØRLEDNINGER

Oppussing av bad skal gjøres etter dagens våtromsforskrifter.

Dersom det skal gjøres rørleggerarbeid eller annet som krever at hovedkranene i kjeller stenges, skal alle berørte parter varsles. Det må ikke kastes uvedkommende gjenstander i WC, f.eks. bind, bleier, kjemikalier osv.

SØPPEL OG RENHOLD

Alt søppel skal kastes i containerne i søppelrommet. Rent papir, aviser, blader og kartonger skal kastes i de grønne containerne utenfor søppelrommet. Papiret må ikke være voksbelagt. Reklame og lignende skal ikke legges oppå postkassene, men kastes evt. i papirkurvene ved postkassene. Beboere må selv sørge for at spesialavfall leveres til behandling. Søppelposer og sko skal ikke stå utenfor leilighetene.

GRILLING OG BRUK AV GASS

Av hensyn til brannsikkerheten og av hensyn til naboene er det ikke tillatt med bruk av gass- eller kullgriller på balkongene. Elektriske griller kan derimot brukes på balkongene.

Gasskomfyrer er heller ikke tillatt å benytte i leilighetene av hensyn til brannsikkerheten.

TRAPPEVASK

Trappevask utføres av innleid vaskehjelp. Styret kan i vaskehjelpens ferier og lignende pålegge beboerne å utføre trappevasken. Styret setter opp oppslag dersom trappevasken skal utføres av beboerne.

REGLER OM RO I GÅRDEN

Det skal være mest mulig ro i leilighetene mellom kl 2300 – 0600. Støyende arbeid ved oppussing av leilighet må ikke skje utenfor kl 0700-20.00 på hverdager og 0900-2000 på lørdager. På helligdager, samt påske-, pinse- og juleaften skal det være ro.

Musikkundervisning og øvelser tillates kun etter avtale og samtykke med naboer i leiligheten over, ved siden og under, samt etter tillatelse fra styret.

HUSDYR

Det er ikke tillat å lufte hunder på borettslagets eiendom. Katter kan luftes i bånd, så lenge de ikke gjør fra seg på eiendommen.

OPPVARMING OG UTLUFTING

Unødig bruk av varme øker driftsutgiftene, som må dekkes av alle i gården. La aldri vinduene stå åpne i lengre tid av gangen, når fyringsanlegget er i virksomhet. Dette gjelder selvfølgelig også gangvinduer. Utlufting til oppgangene må ikke forekomme slik at matos og dårlig luft sjenerer naboene. Taklukene på loftet skal alltid være lukket når det regner eller snør. Brannverandaer skal holdes frie for is og snø, da det ellers er fare for frostsprenging. Det er strengt forbudt å bruke salt o.l. til dette. Avtrekksvifter skal ikke kobles på ventiler eller ventilasjonssystem.

VASKERI OG TØRKEPLASS

Vasketiden er mellom kl 0700 og 2200. Vasketid bookes på <https://sandefjordgata3.simplybook.it/v2/>. På samme sted fremgår vaskeintervaller og nærmere regler for bruken av fellesvaskeriene.

Følg bruksanvisningen på vaskemaskiner/tørketromler nøye. Alle vaskerom skal rengjøres etter bruk. Følg ellers oppslåtte anvisninger fra styret. Det er forbudt å vaske eller tørke klær som tilhører andre enn gårdens beboere. Vått tøy skal ikke rulles. Vasket tøy skal ikke henge natten over i vaskeriet.

DUGNAD

Borettslaget arrangerer dugnad to ganger i året, vår og høst. Alle beboere oppfordres til å delta.

Styret kan ved kunngjøring bestemme andre ordninger.

STYRET

Vedtekter for Sandefjordgata 3 Borettslag Org. nr. 951921181

Endret på ordinær generalforsamling 08.05.2019
Endret på ordinær generalforsamling 15.04.2013
Vedtatt navneendring på generalforsamling den 20. mai 2008
Revidert på ordinær generalforsamling den 14. mai 2007
Godkjent på ordinær generalforsamling den 30. mai 2006

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sandefjordgata 3 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kr. 100,-.
 - (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Selskapet selv har adgang til å eie en andel for vaktmesterleilighet.
 - (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
 - (4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
 - (5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.
- ### **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**
- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Dyrehold er tillat. Styret skal bli orientert om dyreholdet i forkant. Beboer må også varsle styret ved opphør av dyreholdet. Styret kan gjennom husordensreglene gi nærmere regler for dyrehold.
- (5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.
- (3) Ved oppussing utover overflatebehandling, eksempelvis inngrep i røranlegg og vegger, skal dette godkjennes av Styret.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 5 andre styremedlemmer. Generalforsamlingen kan i tillegg velge inntil tre varamedlemmer til styret.
- (2) Generalforsamlingen kan velge styre- og varamedlemmer for ett eller to år.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge en nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Dersom generalforsamlingen velger et eller flere varamedlemmer, skal generalforsamlingen bestemme hvem som er første vara, andre vara og tredje vara.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsførere og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Nabolagsprofil

Sandefjordgata 3D - Nabolaget Sagene kirke/Sagene ring - vurdert av 228 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Voldsløkka Linje 34	2 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	13 min 1.1 km
Nydalen Linje 4, 5	18 min 1.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	6 min 2.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Skoler

Bjølsten skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	15 min 1.3 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	7 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	9 min 0.8 km
Nydalen videregående skole 960 elever	19 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

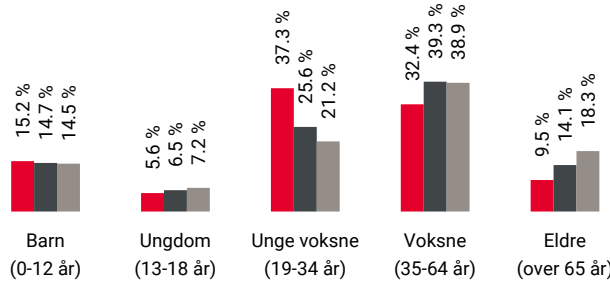


Naboskapet
Høflige 65/100



Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sagene kirke/Sagene ring	3 089	1 756
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dronning Louises barnehage (0-5 år) 30 barn	2 min 0.2 km
Voldsløkka barnehage (1-5 år) 44 barn	4 min 0.3 km
Pontoppidans barnehage (1-5 år) 35 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Mogata PostNord	3 min 0.2 km
Coop Extra Bjølsten Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



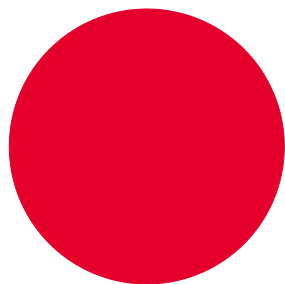
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

	Bjølseparken basketbane	4 min	
	Ballspill	0.4 km	
	Tåsen Hageby Vel, basketbane/skø...	5 min	
	Ballspill	0.4 km	
	SATS Sagene	6 min	
	Myrens Sportssenter	12 min	

Boligmasse



100% blokk

«Fint nabolag for rolige studenter og småbarns familier. Rolig og trygt»

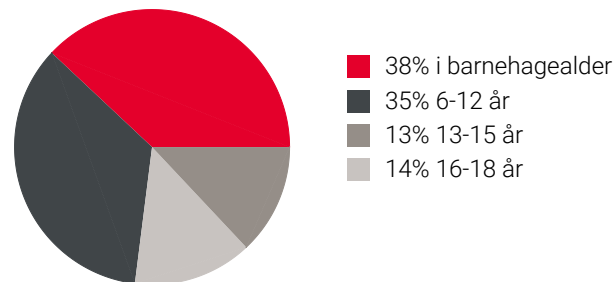
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Sandaker Senter	15 min	
	Apotek 1 Sagene	4 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

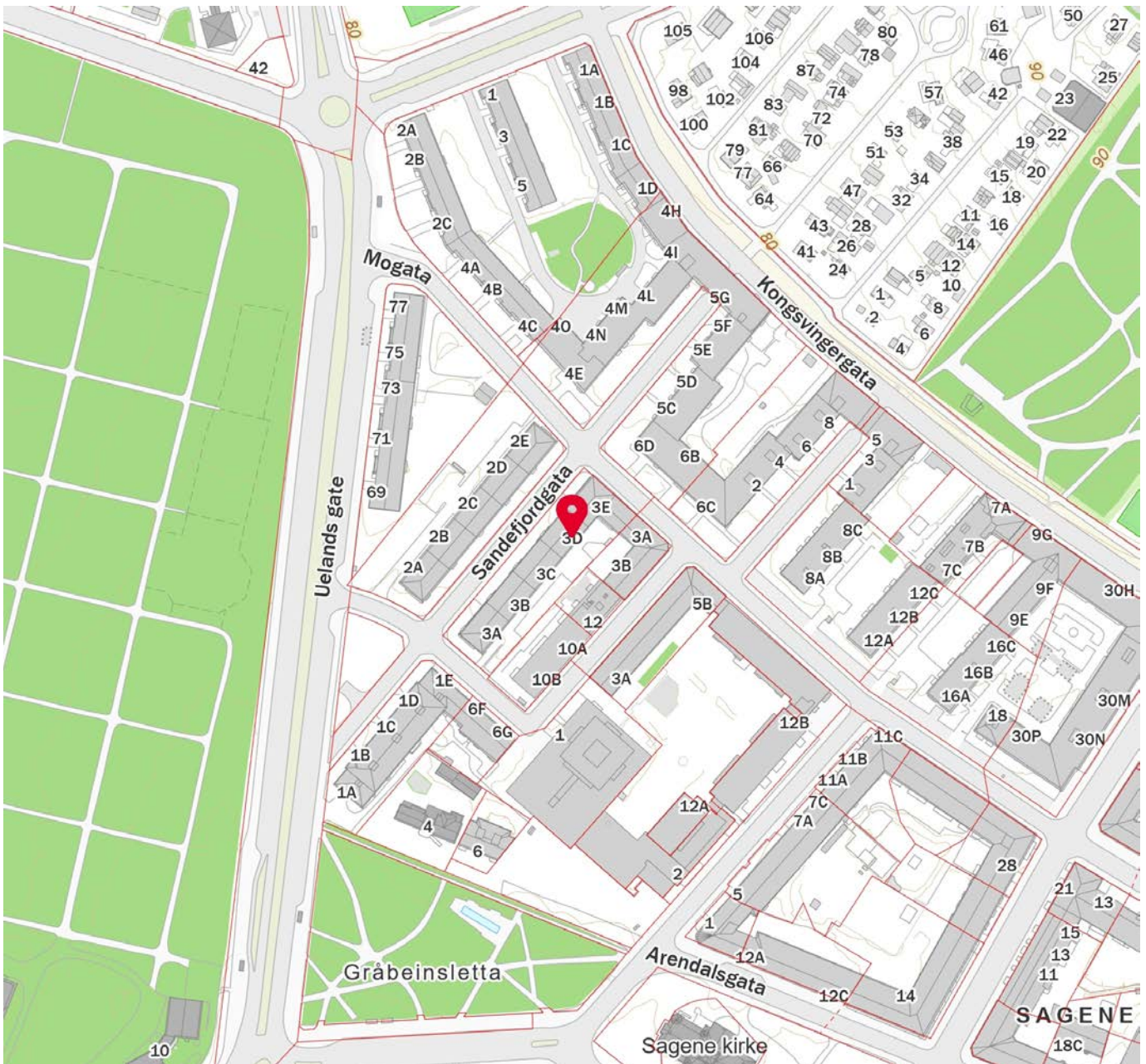
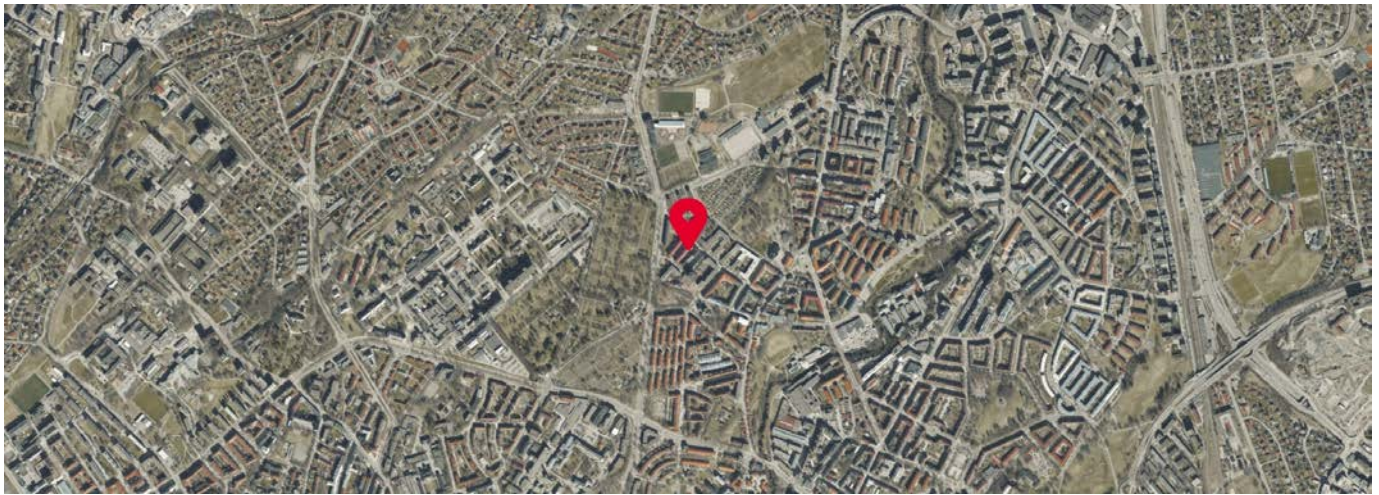


0% 56%

	Sagene kirke/Sagene ring
	Oslo og omegn
	Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Sandefjordgata 3D
0464 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ottesen

Telefon: 465 03 502
E-post: kristoffer.ottesen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre