



aktiv.

Borger Withs gate 12, 0482 OSLO

**Delikat & luftig 3-roms m/ herlig
balkong | Gjennomgående
planløsning | Vedovn | Varmt.v,
bredbånd/kabel ink. | Sentralt**



Eiendomsmegler / Partner

Helena Holthe

Mobil 924 10 393

E-post helena.holthe@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 275 350,-
Omkostn.: Kr 11 833,-
Total ink omk.: Kr 6 487 183,-
Felleskostn.: Kr 4 970,-
Selger: Ragnhild Elise Kavli

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 67/79 kvm
Tomtstr.: 775.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 224, bnr. 77
Oppdragsnr.: 1008250196

Delikat & luftig 3-roms m/ herlig balkong | Gjennomgående planløsning | Vedovn |

Velkommen til denne nydelige 3-romsleiligheten beliggenhet i 5. etasje. Her bor du sentralt, men skjermet i et hyggelig nabolag med kort vei til både byliv, parker og kollektivtransport. Leiligheten har en gjennomgående planløsning med fine detaljer som originale tregulv, vedovn som gir ekstra varme og hygge. Fra stuen har du utgang til balkong som vender mot en frodig bakgård, her kan du nyte middagen med gode solforhold.

Merk deg dette:

- Gjennomgående leilighet med god beliggenhet
- Renovert bad 2019 i regi av borettslaget
- Kjøkken pusset opp i 2019
- Originalt tregulv i alle rom (slipt i 2021), foruten kjøkken
- Alle overflater malt av profesjonelle i 2021
- Hyggelig, nordvestvendt balkong
- Svært god lagringsplass fordelt over 3 boder
- Sykkelbod i bakgård
- Varmtvann, bredbånd/kabel inkl.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	62
Boligopplysninger	67
Vedtekter	69
Årsmelding	78
Reguleringskart	106
Nabolagsprofil	111
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 12 m²

BRA totalt: 79 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 m² Kjellerbod.

BRA-e: 2 m² Kjellerbod 2.

5. etasje

BRA-i: 67 m² Entré, bad, kjøkken, 2 soverom, omklingsrom og stue.

6. etasje

BRA-e: 8 m² Loftsbod.

TBA fordelt på etasje

5. etasje

5 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det to kjellerboder på 2,4m² og 2m², samt en loftsbod med gulvareal på 7,6m².

Boder er merket med nr.20.

Bod arealer utgjør til sammen 12 m² BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

775.5 m²

Tomtebeskrivelse

Fellesarealer opparbeidet med asfalterte adkomstveier og diverse beplantning. Boligaksjeselskapet har videre 4 parkeringsplasser som leies ut på åremål.

Beliggenhet

Leiligheten ligger svært sentralt på Sandaker i meget populært boområde. Sandaker ligger i bydel Sagene som regnes som Oslos kulturbydel. Området grenser til Nydalen, Storo og Torshov med gangavstand på 5-10 min til alle områdene. Her bor man i rolige omgivelser, men samtidig meget sentralt!

Fra leiligheten er det kort gangavstand til matbutikk, kafeer, restauranter og kjøpesenter som Storo Storsenter og Sandaker Senter.

Det er et rikt kulturtilbud i området, med blant annet Ringen Kino og Soria Moria med Torshovteatret, samt et omfattende utvalg av barer og restauranter. I umiddelbar nærhet finner man populære Åpent Bakeri/Lofthus Samvirkelag, kjent for sine deilige bakervarer og kaffe, samt kanskje byens beste pizza på kveldstid. Restaurant Jewel of India, i Grefsenveien 6, serverer nydelig mat i pene omgivelser.

Det er heller ikke langt til populære Grünerløkka med et stort utvalg av kafeer og spisesteder, samt et yrende uteliv.

Det er svært gode offentlige kommunikasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. Blant annet T-bane fra Storo, trikk fra Grefsenveien og flere bussalternativer. Grefsenveien trikkeholdeplass ligger ca. 5 min gange fra leiligheten. Trikken tar deg til sentrum på under 15 min, til Grünerløkka på 5 min, eller opp til Kjelsås på 10 min. BI i Nydalen er 10-15 min gange fra leiligheten. Med t-bane når man Universitetet i Oslo (Blindern) på 7 min fra Storo. Tannlegehøgskolen, Kunsthøgskolen, Lovisenberg diakonale høgskole og Arkitekthøgskolen når du med offentlig transport på ca. 20-25 min fra leiligheten. Det er også lett å komme seg til Gardermoen med Flybussen som har stoppested på Storo eller Sinsen.

For den som er glad i friluftsliv og aktivitet, byr området på rike muligheter for rekreasjon. Det er mange vakre grøntområder i umiddelbar nærhet, f.eks. Torshovparken med flotte grøntområder og sandvolleyballbane som ligger kun noen minutters gange fra leiligheten. Torshovdalen starter noen få kvartaler fra boligen, hvor man kan grille og nyte parklivet sommerstid, spasere en tur i grønne og barnevennlige omgivelser eller ake i akebakken/stå på skøyter på skøytebanen på vinterstid. Også Torshovdalen, Akerselva, Sageneparken, Bjølsenparken og Voldsløkka ligger i kort gangavstand. Langs Akerselva kan man gå ned til sentrum (via Mathallen), eller helt opp til Maridalen og videre til Nordmarka, et område kjent for sine fantastiske turmuligheter. Med trikk 11 til Kjelsås eller buss 56 til Solemskogen kan man nå idylliske Lillomarka.

Det er flere treningssentre i området; Sats Storo, Sats Nydalen, Fitness Xpress Storo,

Ringnes Park, og Myrens Sportssenter på Torshov.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Larsens Takst Service AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken fremstår med yttervegger i pusset teglstein konstruksjon. Leilighetens etasjeskille i betong. Yttertak i saltak konstruksjon tekket med takstein.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Larsens Takst Service AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Vinduer:

-TG settes ut i fra alder på glass, da isolerings evne i glass vil reduseres med årene.

*Balkongdør:

-TG settes ut i fra alder på glass, da isolerings evne i glass vil reduseres med årene.

*Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

-Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

*Innvendige overflater:

-TG settes ut i fra mye knirk i tregulv, samt større glipper mellom fotlister og gulv.

*Innvendige dører:

-TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler og vridere på de eldste dører.

*Elektrisk anlegg:

-Se tilstandsrapport.

*Ventilasjon på bad:

-Rommet har kun naturlig ventilasjon.

*Avtrekk på kjøkken:

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

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport

som er et vedlegg i salgsoppgaven.

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: Nye bad iht våtromsnormen i 2019. Innstallert felles varmtvann med forbruksmåler i hver enhet. Nye avløpsrør og tappevannsrør. Innstallert lekkasjesensor i kjøkken. Rens av luftekanaler. Arbeid utført av: Baderomsentreprenøren AS.

-Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Dette ble gjort i forbindelse med oppgradering av bad i 2019.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Nye avløpsrør og tappevannsrør i 2019. Arbeid utført av: Baderomsentreprenøren AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det har vært sprekker i inngangspartiet i aksjelaget, i Nils Huus gate. Dette ble fikset av faglærte sommeren 2025.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Utbedring av elektrisk fellesanlegg i 2021. Nye automatsikringer i tavlerom og felles sikringsskap. Byttet lysarmaturer begge vaskerom. Lysarmatur med bevegelsesensor alle søplerom. Alle gamle "vribrytere" i fellesarealer byttet. Montert utvendig stikk ved inngang BW12. Arbeid utført av: GP Elektro.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Vasket og malt fasade og vindu sommer 2025. Arbeid utført av: Frysja Håndverk.

Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder entré, omkleddningsrom, 2 soverom, kjøkken, bad og stue med utgang til balkong. I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder og

én loftsbod. I tillegg er det sykkobod i bakgården.

Standard

ENTRÉ

Innbydende entré med god plass til yttertøy og sko i tilliggende omklæringsrom. Lysmalte vegger og lekkert tregulv er gjennomgående i leiligheten og skaper et godt førsteinntrykk. Fra entréen er det videre adkomst til praktisk innhold med gode oppbevaringsmuligheter.

STUE OG BALKONG

Stuen har store vindusflater som gir en god romfølelse, godt lysinnslipp og en avslappende atmosfære. Her kan man enkelt innrede etter eget ønske og behov. Det er god plass til møblement med sofa og tilhørende salongbord og tv-seksjon. I tillegg er det også godt med plass til en romslig spisestue. En flott peis gir rommet et herlig og hjemmekoselig preg, i tillegg til at den genererer god varme. Stuen er lysmalt med en kontrastvegg i en lun grønnfarge. Fra stuen er det videre adkomst ut til leilighetens flotte balkong.

Herlig, nordvestvendt balkong på ca. 5 kvm. Lun og usjenert, vendt mot fellesarealer. God plass til sittegruppe og grill.

KJØKKEN

Pent IKEA-kjøkken med hvite, glatte fronter og benkeplate i heltre. Integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonskoketopp og ventilator med kullfilter, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Her er det godt med skap- og benkeplass. Kontakter og belysning under overskap. Rommet er malt i en lun fargetone og har et pent laminatgulv.

BAD

Flott, flislagt bad med gulvvarme. Badet ble renoveret i regi av borettslaget i 2019. Himlingen er nedsenket og malt, med downlights. Innredningen består blant annet av et dusjhjørne med innfellbare dører og hånd- og regndusj. Videre har man en servant med skuffeinnredning og ett-greps armatur, samt speilskap på vegg over. Vegghengt toalett med innebygget sisterte og opplegg for vaskemaskin.

SOVEROM

Hovedsoverommet er av god størrelse og har plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord. Stor og romslig skyvedørsgarderobe er montert. Store vindusflater gir mye lysinnslipp og skaper en luftig atmosfære. Rommet er malt i en mørk farge og har tregulv.

Boligens andre soverom er også av fin størrelse og passer utmerket som gjesterom, barnerom eller kontor. Lunt soverom med stort vindu som gir godt med innlys. Også her er det lekkert tregulv og veggflatene er malt i en lun farge som skaper en god

atmosfære å sove i.

Innbo og løsøre

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.

Medfølger ikke:

Stringhylle på kjøkken

Stringhylle på stue

Liten hylle på stue

Pendellampe på stue

Pendellampe på soverom

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

2023: Maling av vinduskarmer

2021: Oppgradering av sikringsskap i regi av aksjelaget

2019: Badet er bygget i regi av aksjelaget.

2019: Montering av kjøkken med hvitevarer

2017: Pipe er oppgradert med foringsrør til oppstillingsklasse 3. Arbeidet er utført via aksjelaget.

TV/Internett/Bredbånd

Boligaksjeselskapet har kollektiv avtale med Telenor om kabel-tv og bredbånd. Avtalen kan ikke sies opp individuelt.

Aksjelaget har forhandlet en ny avtale med telenor. Fiber fra Telenor inkludert

TV-løsning og valg av strømmetjenester, tilsvarende dagens løsning.

- Mulighet for å velge egne kanaler og strømmetjenester gjennom poengsystem.
- Pris: kr 499,- per måned per boenhet.

Parkering

Boligaksjeselskapet disponerer 4 parkeringsplasser som leies ut på åremål. Styreleder opplyser om at tre av p-plassene blir fordelt etter ansiennitet og den siste blir loddet. Det er også p-plasser like opp i gaten ved Grefsen stasjon, hvor det tidvis utlyses garasjeplasser for både salg og utleie.

Ellers er det 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
- Motersykkel og moped: 3 100 kroner for ett år
- El-bil : 2 090 kroner for ett år
- El-motersykkel 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

Protector Forsikring ASA

Polisenummer

1773048-5.1

Diverse

Intervju med selger:

Strømforbruk? Det siste året har vi brukt i underkant av 4000 kWt.

Hvordan er parkeringsmulighetene? Aksjelaget har fire parkeringsplasser som en kan søke om å leie. I tillegg er det gateparkering, hvor en som oftest finner ledig plass.

Når kjøpte dere eiendommen? 07.07.21.

Hva var avgjørende for valget deres?

Leiligheten hadde alt vi ønsket oss: Peis, vestvendt balkong, gode kollektivmuligheter, nytt bad og kjøkken, originalt tregulv, to soverom og er veldig koselig. I tillegg er beliggenheten sentral, men rolig. Sykkelparkering er også et pluss.

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

Jeg elsker morgensolen på kjøkkenet og å kunne titte ut på alle naboene som går forbi. Gjesterommet har plass til en uttrekkbar dobbeltseng, OG kontor som passer veldig bra for oss. Det er svært stille her, og vi har omtrent aldri hørt noe til naboene. Det er utrolig praktisk med en bod inne i leiligheten, i tillegg til tre utvendige boder.

Hva har dere likt best med området?

Området er sentralt, en kan ta kollektivt eller sykle overalt, men det er likevel stille. Det er koselige bygg rundt, nærme et stort utvalg av cafeer og restauranter. Åpent bakeri på hjørnet har tjent godt på oss.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?
Nei, vi har trivdes veldig godt her.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?
Hele vinterhalvåret står solen rett inn gjennom kjøkkenvinduet og kontoret, noe som gjør hverdagen mindre mørk og det er trivelig å drikke kaffe på kjøkkenet. Vi har også kost oss med 4 minutters snømåking på balkongen.

Om sommeren har man plass til grill og middag på balkongen, og vi har at mang et aperol-vors før festivaler.

Om høsten kan en se bjørka miste bladene sine, da er det viktig å rydde i sluket på balkongen. Våren er jo alltid nydelig, fuglene og bladene kommer tilbake til bjørka.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord: Lys, koselig, stille.

Energi

Oppvarming

Oppvarming i leiligheten med panelovner, vedovn i stue, samt gulvvarme på badet.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

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.

Aksjelaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 200 000

Formuesverdi primær

Kr 1 550 370

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 201 481

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 og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Eiendomsskatt:

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. 4 970,- pr. mnd.

Herav:

- Bredbåndsavgift: kr. 329,-
- Kabel-tv: kr. 469,-
- Akonto varmtvann: kr. 250,-
- Renter og avdrag: kr. 2 000,-
- Fellesutgifter: kr. 1 922,-

I fellesutgiftene inngår kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, 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 4 970

Andel Fellesgjeld

Kr 275 350

Fellesgjeld pr. dato

09.07.2025

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 16369457148, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.07.2025: 5.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 09.07.2025: 11 564 732

Andel av saldo: 275 351

Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2044)

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 18 887

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Sandakerkomplekset AS

Organisasjonsnummer

933413144

Om aksjeselskapet

Leiligheten er en del av Sandakerkomplekset AS (org.nr. 933 413 144), bestående av totalt 42 aksjeleiligheter. Aksjeselskapet hadde et årsresultat i 2024 på kr -1 106 324,-. De disponible midlene (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2024 kr 1 145 403,- og viser lagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

VAKTMESTER OG RENHOLD

Sandakerkomplekset AS har ikke vaktmester og ingen ansatte. Beboere står selv for plenklipping og vanning av blomsterkasser ved innganger og på terrassen, liste der man kan skrive seg opp med ukenr. henger i hver oppgang. Vaktmesterkompaniet AS ivaretar snømåking. Trappevask utføres av Oslo Renholdskompani AC Manresa. Trappevask skjer hver tirsdag.

NØKLER, SKILT

Nøkler til inngangsdør, kjeller og loft bestilles hos styreleder. Styret bytter navn på ringetablåer. Skilt til postkasse er den enkelte beboers ansvar.

FORRETNINGS- OG REGNSKAPSFØRSEL

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

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

Kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

-Skorsteinsfornying: januar 2017. Satt inn foringsrør til oppstillingsklasse 3 Rørfornyng bunn og uttrekksledninger: november 2017. Strømpefornyng av bunn og uttrekksledninger.

-Rør og baderomsfornyng: februar-august 2019. Nye bad iht våtromsnormen i samtlige enheter bortsett fra leilighet 41 og 42. Installert felles varmtvann med forbruksmåler i hver enhet.

-Nye avløpsrør og tappevannsrør. Installert lekkasjesensor i kjøkken. Rens av luftekanaler.

-Installasjon av fibernet: september 2020. Felles fibernett med hastighet er 1000/1000 som betales over fellesutgiftene

-Utbedring av elektrisk fellesanlegg: september/oktober 2021. Nye automatsikringer i tavlerom og felles sikringsskap NH og BW. Byttet lysarmaturer begge vaskerom. Lysarmatur med bevegelssesen som alle søplerom. Alle gamle "vribrytere" i fellesarealer byttet. Montert utvendig stikk ved inngang BW12.

-Byttet låser inngangsdører og søpleskur: februar 2022. Begge nøkler går på inngangsdører og søpleskur.

-Ombygging sykkelparkering: august-oktober 2022 Masseutskifting, avretting og ny 5 cm asfalt på gårdsplass: august-september 2024. Generelt dårlig og krakelert asfalt samt behov for å lede overflatevann bort fra vegg BW

STYRETS ARBEID I 2024

Styret har i 2024 avholdt syv styremøter og behandlet 10 styresaker.

Styret har i perioden jobbet særlig med følgende saker:

- økonomi
- gjennomgang av gjeldende avtaler, herunder låneavtale
- oppgradering av bakgård
- mindre vedlikehold
- vaskeri
- dugnad

Lånebetingelser fellesgjeld

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

Sikringsordning fellesgjeld

Aksjelaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Ifølge aksjelagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett i laget.

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

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 224, bruksnummer 77 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

26.01.1956 - Dokumentnr: 401529 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:224 Bnr:277

Ferdigattest/brukstillatelse

Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, men det foreligger et attestert arkivkort datert 02.12.1958. Det foreligger også følgende:

-Ferdigattest for innsetting av dør i vindusåpning, fra 1977.

-Ferdigattest for rehabilitering av bad, fra 2011.

-Ferdigattest for rehabilitering av 4 stk. røykkanaler, fra 2017.

-Ferdigattest for rehabilitering av våtrom og innvendige rør, fra 2020.

-Ferdigattest for bruksendring av del av underetasje til boareal, fra 2020.

Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger. Den opprinnelige boden i leiligheten er ominnredet til ett omkleddingsrom.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Leiligheten ligger i et område regulert til reklameområde S: boligdominerte områder.

Adgang til utleie

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

Legalpant

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

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. 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.

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

6 200 000 (Prisantydning)

275 350 (Andel av fellesgjeld)

6 475 350 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 125 (Eierskiftegebyr / transportgebyr)

3 708 (Noteringsgebyr pant)

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

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

11 833 (Omkostninger totalt)

19 733 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

22 533 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 487 183 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 495 083 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 497 883 (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 11 833

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 provisjon på 0,7% for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Visninger: kr. 3 490,- 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,-

Noteringsgebyr urådighetssperre: kr. 3 708,-

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig fra: kr. 4 242,-

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

Helena Holthe

Eiendomsmegler / Partner

helena.holthe@aktiv.no

Tlf: 924 10 393

Ansvarlig megler bistås av

Helena Holthe

Eiendomsmegler / Partner

helena.holthe@aktiv.no

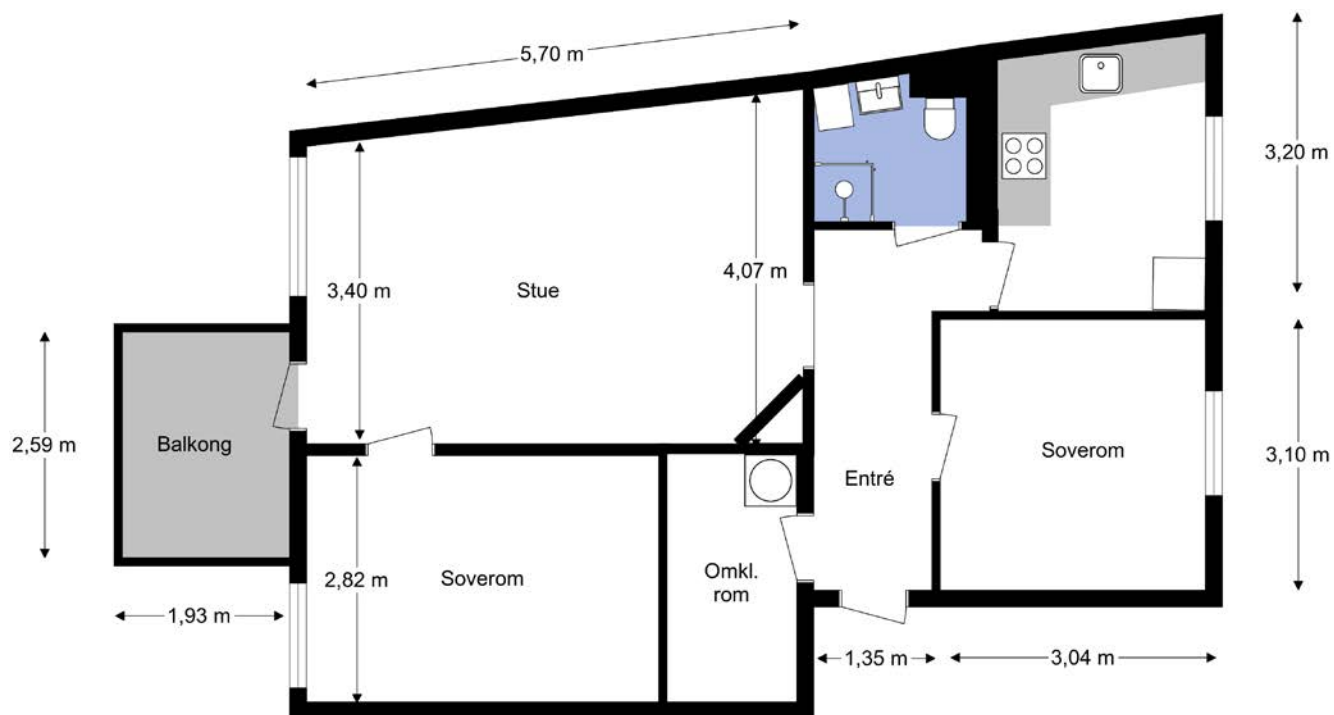
Tlf: 924 10 393

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

18.08.2025



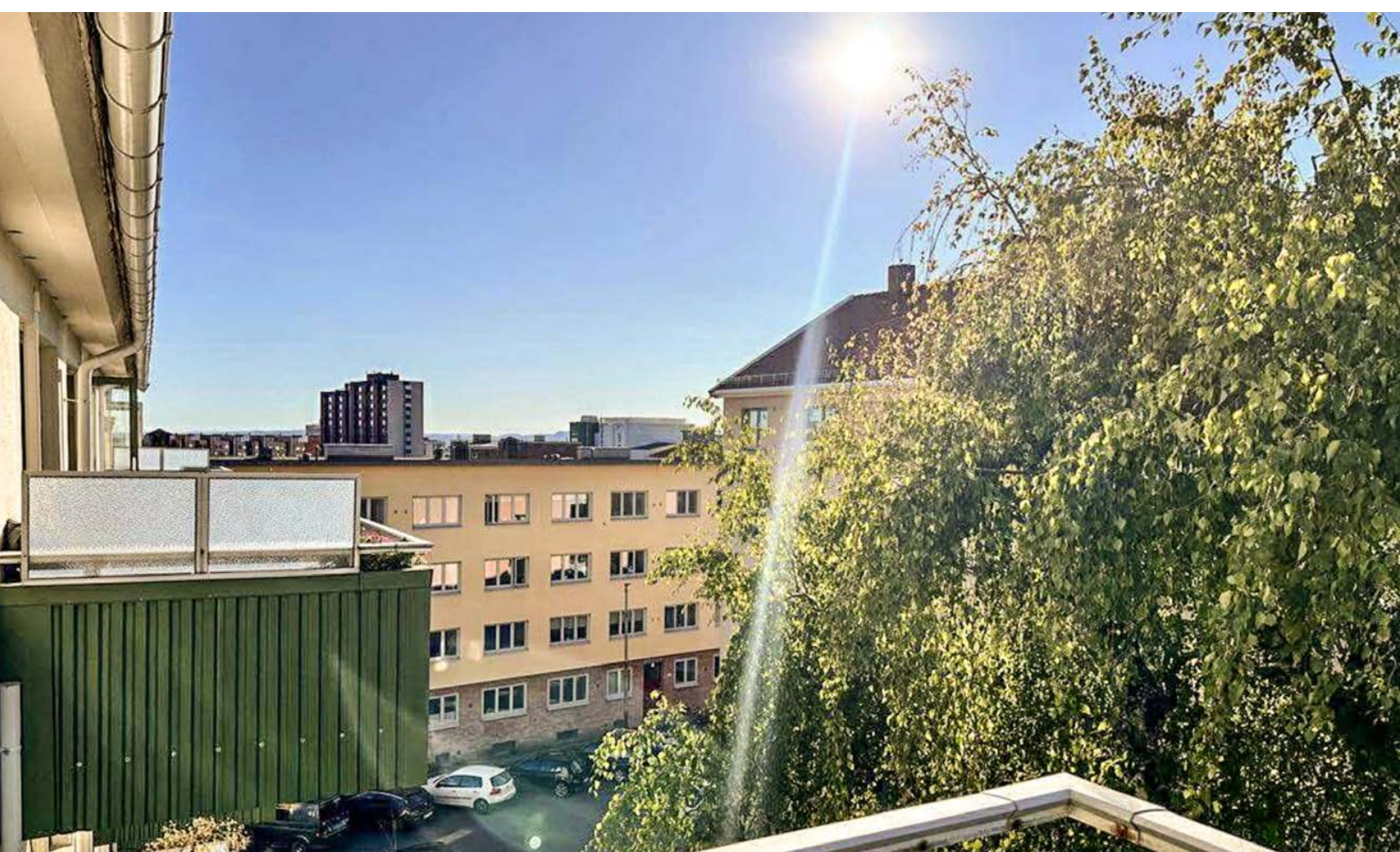
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











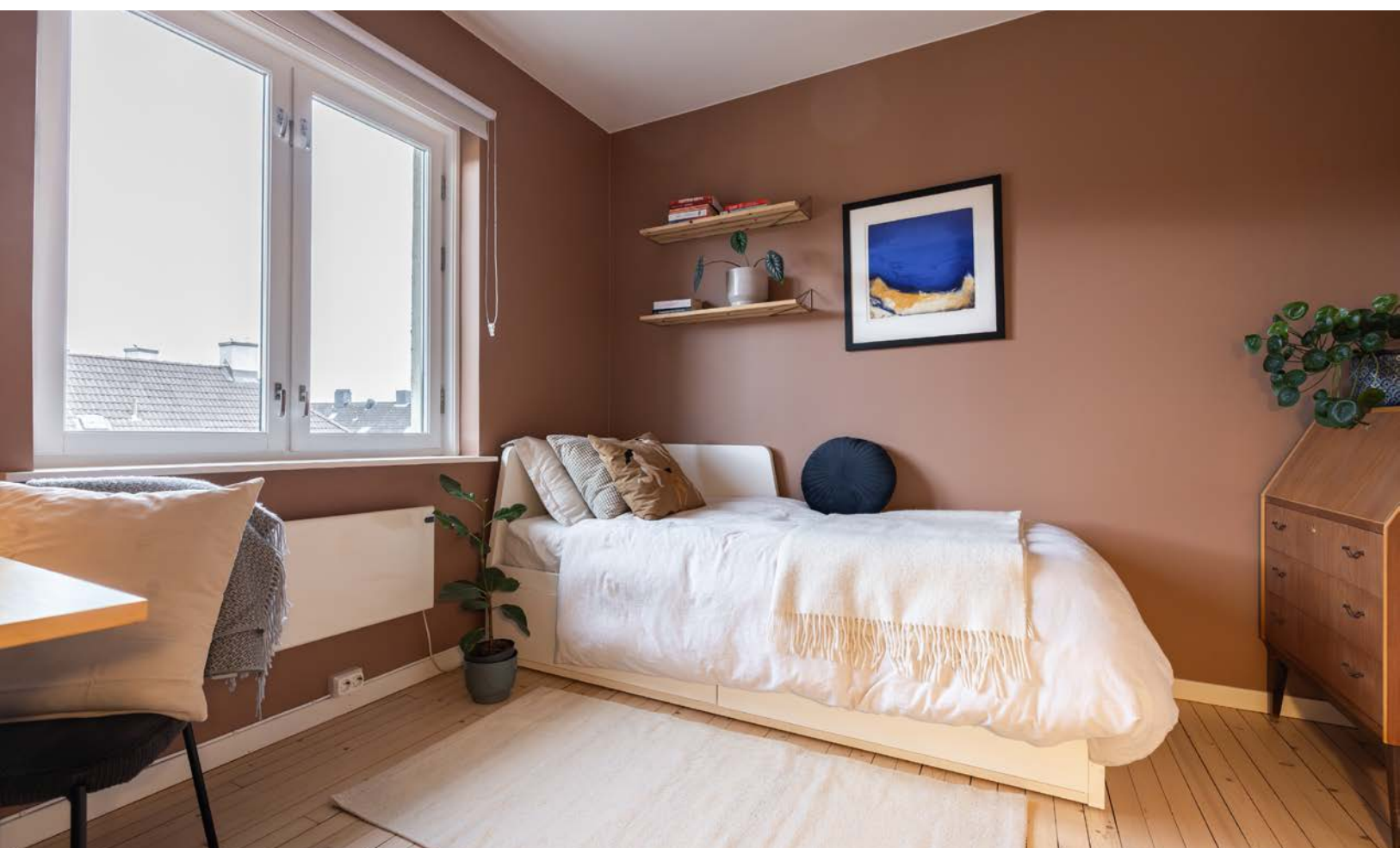


















Vedlegg

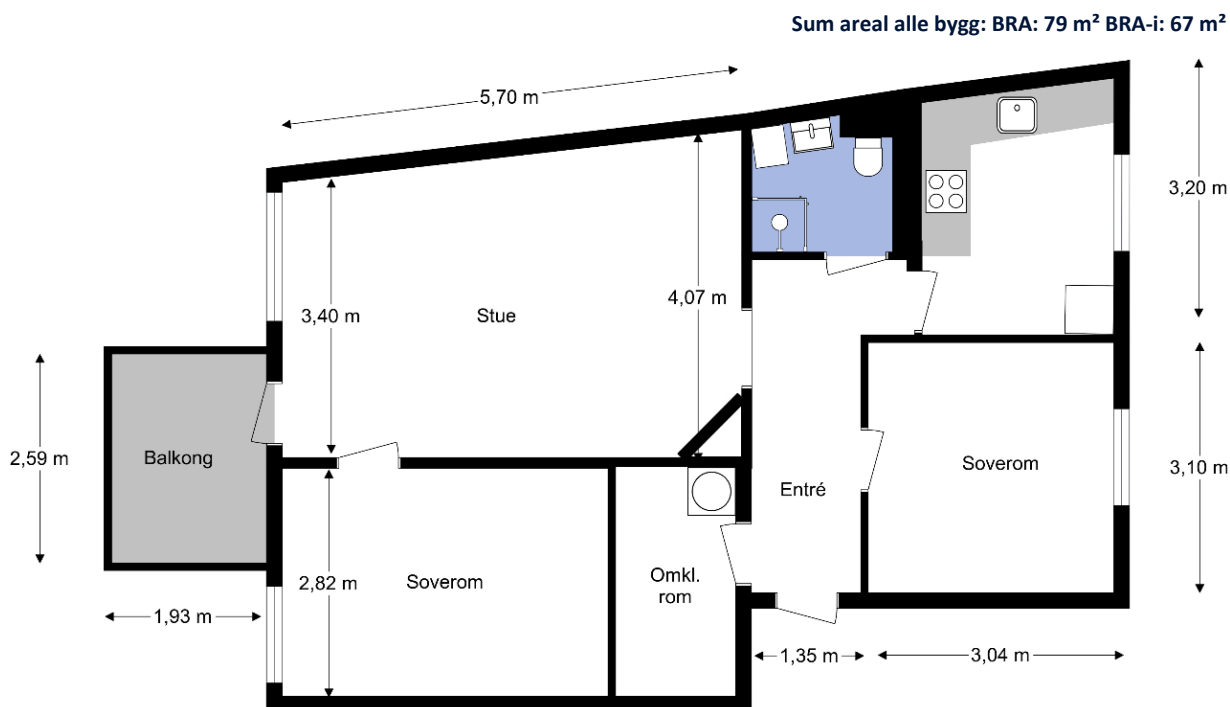
Tilstandsrapport

📍 Borger Withs gate 12, 0482

📖 OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 77

Aksjenummer 20



Befaringsdato: 09.07.2025

Rapportdato: 14.08.2025

Oppdragsnr.: 11838-25182

Referansenummer: PU1062

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

Vår ref:



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstpartner.no
905 31 615



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

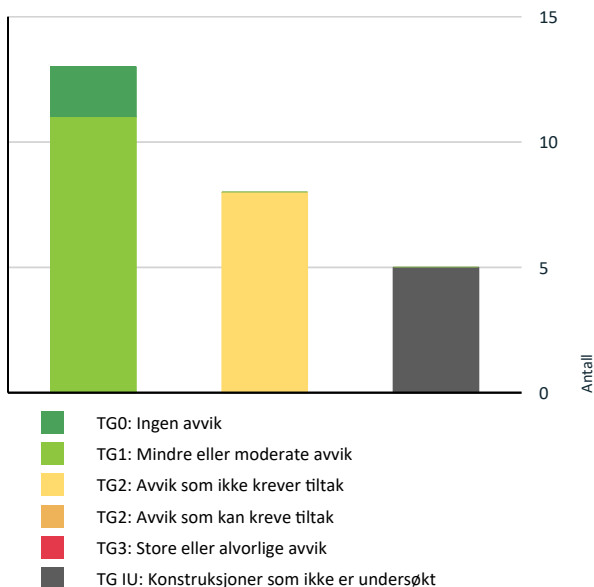
Boligbygg med flere boenheter

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

Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.
Den opprinnelige boden i leiligheten er ominnredet til ett omkleddningsrom.

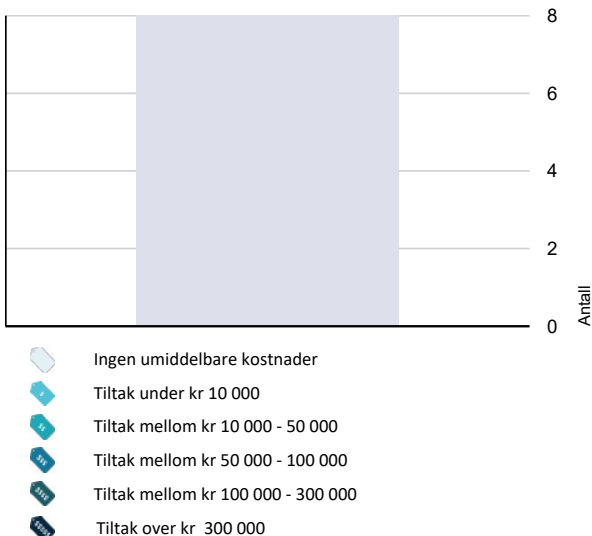
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Borger Withs gate 12. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Tilbygg / modernisering

2023	Vinduer	Maling av vinduskarmer
2021	El-arbeid	Oppgradering av sikringsskap i regi av aksjelaget
2019	Bad	Badet er bygget i regi av aksjelaget.
2019	Kjøkken	Montering av kjøkken med hvitevarer
2017	Pipe	Pipe er oppgradert med foringsrør til oppstillingsklasse 3. Arbeidet er utført via aksjelaget.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger
i pusset teglstein konstruksjon.
Leilighetens etasjeskille i betong.
Yttertak i saltak konstruksjon tekket med takstein.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering
i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert,
uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass,
da isolerings evne i glass vil reduseres med årene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer fungerer tilfredsstillende.
Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne
med tanke på alder på glass.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Entrédør i finert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkongdør

Balkongdør i teramme med 2-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Årstall: 1983

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass, da isolerings evne i glass vil reduseres med årene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdør fungerer tilfredsstillende. Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.5m². Gulvet er belagt med trebrikker på støpt betongdekke, rekkverk fremstår med spiler i stål. Høyde på rekkverk er målt til 0,96m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m. Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Tregulv i alle rom med unntak av laminat på kjøkken. Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av pusset mur. Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke. Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,55m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra mye knirk i tregulv, samt større glipper mellom fotlister og gulv.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å fjerne knirk i tregulv må gulvene og underliggende konstruksjoner rives.
Dette vil sjeldent være lønnsomt, og må være opp til ny eier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Gulvet er foret opp med trevirke,
og belagt med tregulv.

Etasjeskille som er oppforet med tregulv,
vil kunne bli påvirket med avvik.
Da trevirke kan fremstå med ujevnheter.
Etasjeskille kan være rett i seg selv i
underliggende konstruksjon.

Etasjeskille er ikke tilgjengelig for måling.

! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen.
Boligen ligger i ett område med moderate målinger,
i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

! TG 1 Pipe og ildsted

Det er ildsted i stue med tilhørende pusset pipe.
Pipe ble rehabilitert av PEWI i 2017.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:
glatte dørblander i malt utførelse.
Dørblander, dørvridere og karmen,
fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler og vridere på de eldste dører.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

De eldste dører har behov for vedlikehold med
smøring av hengsler og vridere.
Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG IU Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke
funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst
om problemer/feil på installasjoner/ komponenter
i boligen på befaringen av eier.

Tilstandsrapport

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Badet er bygget i 2019, arbeidet er utført av Baderomentrepenøren AS i regi av aksjelaget.
Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av konstruksjoner.

Badet er bygget etter TEK17 som sier:

Preaksepterte ytelser

1)

For dusjsonen må minst én av følgende

preaksepterte ytelser være oppfylt:

A) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på

minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket.

Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

B) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.

Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

C) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser

1) For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

A) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

B) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Årstall: 2019

Kilde: Info fra sameie/borettslag

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2019

Kilde: Info fra sameie/borettslag

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.

Overflater fremstår med normal funksjonalitet,

Det er på badegulvet målt 20 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.

Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger
av gulvet på beforingen, svanker kan forekomme.

Årstall: 2019

Kilde: Info fra sameie/borettslag

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert i dusjssonen.
Det er synlig banemembran i hovedsluk.
Dokumentasjon/ferdigattest, legges
til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

Det er benyttet Sarnafil G 411 banemembran i gulv,
og Ultipro smøremembran på vegger.

Årstall: 2019

Kilde: Info fra sameie/borettslag



Plastsluk med klemring for membran

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmønsterte dusjdører, servant med underskap,
speil med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmønstert wc.

Årstall: 2019

Kilde: Info fra sameie/borettslag

LEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med:
Naturlig avtrekk fra ventil, det er spalte under dørbblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir
eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men
ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Kapasitet og mengde
luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det kan være behov for rengjøring av kanaler,
om avtrekket skulle reduseres.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov
å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte,
da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.
Naturlig ventilasjon må forbli
som det er med dagens løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsone på bad,
da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad.
Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig
fukt i området

KJØKKEN

LEILIGHET > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea
fremstår med glatte fronter.
Heltrte benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Lys under overskap, ventilator med kullfilter.
Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp,
oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap.
Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

LEILIGHET > KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever
eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er
kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller
røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men
ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er i de fleste tilfeller ikke lov
å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator,
da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.
Det er kun mulig å benytte vifter med
kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter,
om avtrekket skulle reduseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Røropplegg i boligen fremstår med:
vanntilkobling med Pex-rør,
samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad.
Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.
Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

Årstall: 2019

Kilde: Info fra sameie/borettslag



Samleskap med rørkurser og stoppekraner



Kursoversikt for rør i samleskap



Røropplegg i kjøkkenbenk med Waterguard

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales
derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom
dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer
omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr
og kompetanse.

Årstall: 2019

Kilde: Offentlig informasjon

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig avtrekk fra ventiler i yttervegg.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

1 TG 1 Varmesentral

Oppvarming i leiligheten ved panelovner, vedovn i stue, samt gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

1 TG IU Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i

Tilstandsrapport

leiligheten på befaringen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Dagens eier kan ikke svare for arbeid, som er utført for tidligere eier. Det er utført arbeid på el-anlegget i regi av aksjelaget med oppgradering av sikringsskap.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Kjøkken ble oppusset i 2019, det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger er gitt av eier.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap



Samsvarserklæring for strømmåler

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.
I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

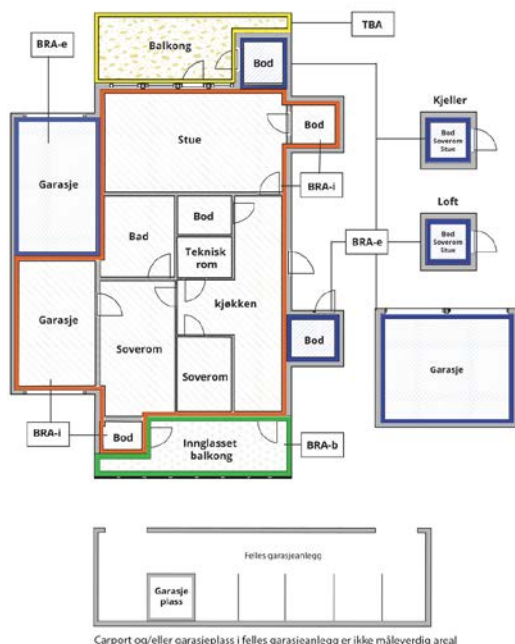
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	67			67	5
Kjellerbod		2		2	
Loftsbod		8		8	
Kjellerbod 2		2		2	
SUM	67	12			5
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad, Entré, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Omkleddningsrom, Stue		
Kjellerbod		Bod	
Loftsbod		Bod	
Kjellerbod 2		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det to kjellerboder på 2,4m² og 2m², samt en loftsbod med gulvareal på 7,6m².
Boder er merket med nr.20.
Bod arealer utgjør til sammen 12 m² BRA-E.
Balkongen er målt til 5m² og er avrundet til 5m² i TBA.

Disposisjonsrett på boder er er gitt av eier/revirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.

Den opprinnelige boden i leiligheten er ominnredet til ett omkleddningsrom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	67	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.7.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Ragnhild Elise Kavli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	77		0	776 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Borger Withs gate 12

Hjemmelshaver

Ragnhild Elise Kavli

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Sandakerkomplekset AS	933412144		OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS	Ragnhild Elise Kavli

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer

20

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 5.etasje, og fremstår med: tregulv og malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer. Adkomst til balkong fra stue. Leiligheten disponerer to boder i kjeller, samt en bod på loft. Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.07.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kundeskjema	09.07.2025		Gjennomgått	5	Nei
Rør og våtromsfornyelse Sandakerkomplekset 2019	09.07.2025		Gjennomgått	73	Nei
Vedlikeholdsoversikt	09.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Megleropplysninger	09.07.2025		Gjennomgått	2	Nei
Boligopplysninger	09.07.2025		Gjennomgått	2	Nei
Pantattest	09.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
ORDENSREGLER FOR AS SANDAKERKOMPLEKSET	09.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
VEDTEKTER	09.07.2025		Gjennomgått	9	Nei
Generalforsamling 2025 Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap	09.07.2025		Gjennomgått	28	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PU1062>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250196	

Selger 1 navn
Ragnhild Elise Kavli

Gateadresse	
Borger Withs gate 12	

Poststed	Postnr
OSLO	0482

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: 1008250196

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	Nye bad iht våtromsnormen i 2019. Innstallert felles varmtvann med forbruksmåler i hver enhet. Nye avløpsrør og tappevannsrør. Innstallert lekkasjesensor i kjøkken. Rens av luftekanaler.
Arbeid utført av	Baderomsentreprenøren AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Dette ble gjort i forbindelse med oppgradering av bad i 2019.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye avløpsrør og tappevannsrør i 2019
Arbeid utført av	Baderomsentreprenøren AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

Beskrivelse	Det har vært sprekker i inngangspartiet i aksjelaget, i Nils Huus gate. Dette ble fikset av faglærte sommeren 2025.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utbedring av elektrisk fellesanlegg i 2021. Nye automatsikringer i tavlerom og felles sikringsskap. Byttet lysarmaturer begge vaskerom. Lysarmatur med bevegelssesensor alle søplerom. Alle gamle "vribrytere" i fellesarealer byttet. Montert utvendig stikk ved inngang BW12.
Arbeid utført av	GP Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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, tømrerarbeid 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

Vasket og malt fasade og vindu sommer 2025

Arbeid utført av

Frysja Håndverk

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

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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008250196

Tilleggskommentar

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: 1008250196

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragnhild Elise Kavli	c1da47cb1b59ac96db163 9250932fba43bb7bb9d	09.07.2025 07:42:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008250196

- 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>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 09.07.25 Side 1 av 2



Sandakerkomplekset AS	Vår ref.:	836/20	Fødselsdato eier:	26.03.1994
Borger Withs gate 12	Type:	Bolig AS		
0482 OSLO	Eiere:	Ragnhild Elise Kavli		
Organisasjonsnr:	933 413 144	Aksje:	20	Aksjeboenhetsnr: 20

1: Felleskostnader

Tot. innnev. måned: 4 970

Felleskostnader:	Bredbåndsavgift	329
	å konto varmtvann	250
	Renter og avdrag	2 000
	Kabel-TV-avgift	469
	Felleskostnader	1 922

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	275 350	Gjeld siste årsoppg.: 282 411
Klient ajourf. lån:	11 564 732	Klient gj. s. årsoppg.: 11 861 262

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369457148, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.07.2025: 5.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 09.07.2025: 11 564 732

Andel av saldo: 275 351

Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2044)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Joar Strømseng

Adresse: Borger Withs gate 10

Postnr/-sted: 0482 OSLO

E-post: N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 09.07.2025

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	282 411	Andre inntekter:	1 526
Annen formue:	22 370	Utgifter:	18 887		

7: Pålydende

Pålydende:	2 500	Opprinnelig innskudd:	0		
Aksjenr:	20	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	20

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 224/77

Bygningstype: Høyblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	1773048-5.1
--------------	--------------------------	-----------	-------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje: Oppvarmingstype: Uspesifisert

Heis: Nei

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utført: 09.07.25 Side 2 av 2



Sandakerkomplekset AS	Vår ref.:	836/20	Fødselsdato eier:	26.03.1994
Borger Withs gate 12	Type:	Bolig AS		
0482 OSLO	Eiere:	Ragnhild Elise Kavli		
Organisasjonsnr: 933 413 144				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

VEDLIKEHOLD

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

TV/BREDBÅND

Boligaksjeselskapet har kollektiv avtale med Telenor om kabel-tv og bredbånd. Avtalen kan ikke sies opp individuelt.

VAKTMESTER OG RENHOLD

Sandakerkomplekset AS har ikke vaktmester og ingen ansatte. Beboere står selv for plenklipping og vanning av blomsterkasser ved innganger og på terrassen, liste der man kan skrive seg opp med ukenr. henger i hver oppgang.

Vaktmesterkompaniet AS ivaretar snømåking.

Trappevask utføres av Oslo Renholdskompani AC Manresa. Trappevask skjer hver tirsdag.

NØKLER, SKILT

Nøkler til inngangsdør, kjeller og loft bestilles hos styreleder.

Styret bytter navn på ringetablåer.

Skilt til postkasse er den enkelte beboers ansvar.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Det er ikke tillatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

Annen informasjon:

VEDTEKTER
FOR
SANDAKERKOMPLEKSET AS
(org.nr. 933413144)

sist endret på generalforsamling den 13.06.2021.

1. SELSKAPETS NAVN, ORGANISERING OG FORMÅL

1-1 Navn og formål

Sandakerkomplekset AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. AKSJEKAPITAL OG AKSJEIERE

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 105 000 fordelt på 42 aksjer á kr 2 500.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn det som gir boret til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2-2 Sameie i aksjer

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av aksjeeierne ikke bor i boligen, jf. borettslagsloven § 5-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin aksje, men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

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

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

3. BORETT OG BRUKSOVERLATING

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Aksjeeieren 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 aksjeeiere.

(4) En aksjeeier 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.

3-2 Ordensregler og dyrehold

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-3 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

(3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

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

(5) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(6) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet. Aksjeeieren vil således kunne identifiseres med bruker, og vil kunne holdes ansvarlig for brukers handlinger og unnlaterelser overfor selskapet og de øvrige aksjeeierne.

3-4 Pålegg om flytting

(1) Dersom det forekommer bruksoverlating i strid med disse vedtekter eller borettslagsloven kap. 5, eller er vilkårene for bruksoverlating ikke lenger oppfylte, kan selskapet pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

(2) Oppfører brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. borettslagsloven § 5-9.

4. PARKERING

4-1 Selskapets parkeringsplasser

(1) Selskapet disponerer 4 parkeringsplasser som befinner seg på selskapets fellesarealer.

(2) Styret kan kun leie ut parkeringsplasser til aksjeeiere.

(3) Leierett kan av begge parter sies opp med 1 måneds varsel.

(4) Den enkelte parkeringsleier kan ikke overlate bruken av parkeringsplassen til andre.

5. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

5-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, 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 karmer.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere aksjeeiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

(5) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(7) Etter et eierskifte plikter den nye aksjeeieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere aksjeeieren. Aksjeeier er selv ansvarlig for eventuelt å forfølge en sak videre overfor tidligere eier.

(8) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

5-2 Aksjeeierens erstatningsansvar

(1) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine etter disse vedtekter og borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(2) Aksjeeier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller selskapets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av aksjeeierens husstand eller personer som aksjeeieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

5-3 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet 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 aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

5-4 Selskapets erstatningsansvar

Aksjeeierne kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine etter disse vedtekter og borettslagslovens § 5-18.

5-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner

(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen bolig som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Visse endringer krever behandling og vedtak på generalforsamling, jf. vedtektenes punkt 10-7 (2) under.

(3) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere aksjeeiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser, innglassinger og lignende, vil ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den bolig installasjonen tilhører.

5-6 Ansvar for egenandel ved bruk av selskapets felles bygningsforsikring

(1) Ved skader som skyldes aksjeeiers uaktsomhet eller manglende oppfølging av vedlikeholdsplikten, skal aksjeeiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av selskapets felles bygningsforsikring, skal aksjeeieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i aksjeeierens husstand eller personer som aksjeeieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til.

6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene i selskapet skal fordeles mellom aksjeeierne etter den opprinnelig fastsatte fordelingsnøkkel.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader deles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk, jf. borettslagsloven § 5-19 (1).

(3) Dersom de aksjeeierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling av felleskostnadene, jf. borettslagsloven § 5-19 (2).

(4) Styret skal fastsette hvor mye hver enkelt aksjeeier skal betale forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Styret kan endre akontobeløpet med én måneds skriftlig varsel.

(5) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-2 Selskapets legalpanterett

(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

(2) Denne panteretten har vern uten registrering. Panteloven § 1-4 kommer ikke til anvendelse.

7. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold

(1) Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

(2) Unnlatelse av å betale aksjeeiers andel av selskapets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir selskapet rett til å pålegge vedkommende å selge sin(e) aksje(r).

7-2 Pålegg om salg

Dersom en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

7-3 Fravikelse

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13 eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Selskapet skal ha et styre bestående av en leder og to andre medlemmer, med to varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.
- (2) Styreleder og styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom generalforsamlingen ikke har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Generalforsamlingen skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Generalforsamlingen skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styrets ansvar og oppgaver

Styret skal sørge for forsvarlig vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på generalforsamling.

8-3 Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på generalforsamling, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens beslutning i det enkelte tilfelle.

8-4 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-5 Taushetsplikt

Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

8-6 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

(2) Styret har rett til å representere aksjeeierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder aksjeeiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av generalforsamling eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

9. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

9-1 Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Selskapets revisor velges av generalforsamlingen, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

10. GENERALFORSAMLINGEN

10-1 Myndighet

Generalforsamlingen er den øverste myndigheten i selskapet.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle aksjeeierne om tidspunkt for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at slik ekstraordinær generalforsamling holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

10-3 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest én uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene generalforsamlingen skal behandle. Skal generalforsamlingen kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(4) Saker som en aksjeeier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før angitt frist.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av eventuell godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Stemmerett og fullmakt

(1) Hver aksjeeier har én stemme på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

(2) Flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) En aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

(4) En aksjeeier har rett til å ta med en rådgiver på generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på generalforsamlingen tillater det.

10-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder generalforsamlingen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på generalforsamlingen. Møtelederen og minst én aksjeeier som utpekes av generalforsamlingen blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjeeierne.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Med de unntak som følger av aksjeloven eller disse vedtekter fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(2) Det kreves tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen for beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- c) endring av vedtektene

10-8 Inhabilitet og mindretallsvern

(1) Ingen kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

(2) Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

11. FORHOLDET TIL AKSJELOVEN OG BORETTSLAGSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr. 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5, jf. borettslagsloven § 1-4.

Sandakerkomplekset AS

Generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 26.06.2025, kl 18:00

Sted: Store sal, nede i Torshov kirke

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret@sandakerkomplekset.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Sandakerkomplekset AS torsdag 26.06.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Generalforsamling i Sandakerkomplekset AS

Torsdag 26.06.2025, kl 18:00
Store sal, nede i Torshov kirke

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Sandakerkomplekset AS

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak navnefortegnelse**
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden**

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Årsregnskap 2024 m/ budsjettall for 2025 ettersendes til aksjeeierne pr e-post.

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

Revisjonsberetningen legges frem under møtet og ettersendes sammen med protokoll.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styrehonorar ble fastsatt til kr. 80 000,- på årsmøtet i 2024.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 80 000,-

Styret fordeler honoraret internt.

4. Innkomne forslag

4.1 Forslag fra styret - valg av internett og TV

Sak – Valg av løsning for internett og TV

Bakgrunn:

På generalforsamlingen i 2024 ble det vedtatt at dagens TV avtale skulle reforhandles. Styret har derfor innhentet tilbud på bredbånd med og uten tilhørende TV-pakke. Målet er å sikre en løsning som dekker beboernes behov på en kostnadseffektiv måte.

Alternativer:

a) Fiber fra Telenor **inkludert TV-løsning** og valg av strømmetjenester, tilsvarende dagens løsning.

- Mulighet for å velge egne kanaler og strømmetjenester gjennom poengsystem.
- **Pris:** kr 499,- per måned per boenhet.

b) Fiber fra Telenor uten TV-løsning.

- Beboer står selv ansvarlig for å tegne eventuelle TV-abonnement og strømmetjenester.
- **Pris:** kr 299,- per måned per boenhet.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler **alternativ a**. Dette tilbudet gir beboerne et bredt og fleksibelt underholdningstilbud til en fornuftig pris (tilbudet er kr 300,- billigere enn dagens fiber/tv-løsning).

Gjennom poengsystemet i fellesavtalen kan beboerne velge strømmetjenester etter eget ønske, noe som reduserer behovet for private avtaler. Løsningen ivaretar også beboere som ønsker tilgang til tradisjonell lineær-TV.

Styret ber om at det stemmes over følgende forslag:

- Alternativ a): Fiber inklusiv TV
- Alternativ b): Kun fiber
- Avstår

Mer informasjon om alternativ a)

FRIHET L 320 poeng

T-We dekode, T-We app og trådløs ruter inkl.

Start oppsett: Bredbånd 500 Mbps og full TV pakke inkl. 120 poeng til TV/strømmetjenester

Man kan skreddersy både sitt eget bredbånd og TV pakke slik det passer den enkelte boenhet.

FRIHET L 320 poeng – NOK 499* pr. mnd.

* Det tilkommer ingen kostnader utover månedsprisen for boligselskapet.

Eksempler:

1. Ønsker kun bredbånd, ser ikke TV – velger bredbånd 750 Mbps for 320 poeng
2. Ser TV og ønsker god kapasitet på bredbåndet – start oppsett, bredbånd 500 Mbps og TV med 120 poeng til kanaler og strømmetjenester
3. Ønsker TV, ikke så opptatt av bredbånd – velg bredbånd 50 Mbps og TV med 320 poeng til TV underholdning inkl. strømmetjenester

Alle disse valgene kan mikses når en måtte ønske, mandag benyttes 1 og tirsdag kan man velge Bytt så ofte du vil.

Forhåndsvalgt med bredbånd 1000 Mbps og valgfri TV

FRIHET S 200 poeng – NOK 299* pr. mnd.

* Det tilkommer ingen kostnader utover månedsprisen for boligselskapet.

Eksempler:

1. Ønsker bredbånd, ser ikke vanlig TV – benytter startoppsettet - bredbånd 1000 Mbps for 200 poeng
2. Ønsker TV, velg T-We Basis med 200 poeng gir 12-14 kanaler (krever leie av dekoder NOK 99)
3. Eller man kan kjøpe ekstra poeng på det man ønsker når man ønsker det – ingen binding på valgene som gjøres. (20 poeng a NOK 29)

Ønsker man TV fra Telenor blir total summen $299 + 99 = \text{NOK } 398$.
Dette gir tilgang til Telenor T-We basis, de 12 mest sette TV kanalene.

Styrets innstilling: Alternativ a): Fiber inklusiv TV velges.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Anne Gro Johansen (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Glenn Roer

Styrets innstilling: Anne Gro Johansen velges for to nye år.

5.2 Valg av varamedlemmer for 2 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Mona Limi Hansen (stiller til gjenvalg)

Forslag til vedtak: Mona Limi Hansen velges for to nye år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 22.05.2025

Styret i Sandakerkomplekset AS

Styreleder, Joar Strømseng
Styremedlem, Anne Gro Johansen
Styremedlem, Glenn Roer
Varamedlem, Mona Limi Hansen
Varamedlem, Susanne Weiser

ÅRSMELDING 2024



Årsmelding 2024 for Sandakerkomplekset AS

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært:

- Styreleder, Joar Strømseng, valgt 2024
- Styremedlem, Anne Gro Johansen, valgt 2023, på valg i år
- Styremedlem, Glenn Roer, valgt 2024
- Varamedlem, Mona Limi Hansen, valgt 2023, på valg i år
- Varamedlem, Susanne Weiser, valgt 2024

Styret kan kontaktes på styret@sandakerkomplekset.no

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Sandakerkomplekset AS

Sandakerkomplekset AS er registrert i Enhetsregisteret organisasjonsnummer 933413144. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 42 boligenheter og ingen andre enheter.

Vaktmester- og renholdstjeneste

- **Sandakerkomplekset AS har ikke vaktmester og ingen ansatte**
- Beboere står selv for plenklipping og vanning av blomsterkasser ved innganger og på terrassen, liste der man kan skrive seg opp med ukenr. henger i hver oppgang.
- Vaktmesterkompaniet AS ivaretar snømåking.
- Trappevask utføres av Oslo Renholdskompani AC Manresa. Trappevask skjer hver tirsdag.

Meld fra til styret dersom det mangler lys i fellesarealer eller om det skulle være andre mangler.

Bredbånd, kabel-tv

Sandakerkomplekset AS har avtale med Global connect for leveranse av bredbånd og med Telenor for kabel-tv.

Nøkler, skilt

- Nøkler til inngangsdør, kjeller og loft bestilles hos styreleder.
- Styret bytter navn på ringetablåer.
- Skilt til postkasse er den enkelte beboers ansvar.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slukkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg.

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Følgende er gjort i år:

- Vevnlig inspeksjon av fellesarealer
- Visuell sjekk av elektrisk anlegg

Forsikring

Eiendommen til Sandakerkomplekset AS er forsikret i Protector Forsikring ASA og har polisenummer 1773048-5.1.

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

- Skorsteinsfornyning: januar 2017. Satt inn foringsrør til oppstillingsklasse 3
- Rørfornyning bunn og uttrekksledninger: november 2017. Strømpefornyning av bunn og uttrekksledninger.
- Rør og baderomsfornyning: februar-august 2019. Nye bad iht våtromsnormen i samtlige enheter bortsett fra leilighet 41 og 42. Installert felles varmtvann med forbruksmåler i hver enhet.
- Nye avløpsrør og tappevannsrør. Installert lekkasjesensor i kjøkken. Rens av luftekanaler.
- Installasjon av fibernet: september 2020. Felles fibernett med hastighet er 1000/1000 som betales over fellesutgiftene
- Utbedring av elektrisk fellesanlegg: september/oktober 2021. Nye automatsikringer i tavlerom og felles sikringsskap NH og BW. Byttet lysarmaturer begge vaskerom. Lysarmatur med bevegelsesen som alle søplerom. Alle gamle "vribrytere" i fellesarealer byttet. Montert utvendig stikk ved inngang BW12.
- Byttet låser inngangsdører og søpleskur: februar 2022. Begge nøkler går på inngangsdører og søpleskur.
- Ombygging sykkelparkering: august-oktober 2022
- Masseutskifting, avretting og ny 5 cm asfalt på gårdsplass: august-september 2024. Generelt dårlig og krakelert asfalt samt behov for å lede overflatevann bort fra vegg BW

Styrets arbeid i 2024

Styret har i 2024 avholdt syv styremøter og behandlet 10 styresaker.

Styret har i perioden jobbet særlig med følgende saker:

- økonomi
- gjennomgang av gjeldende avtaler, herunder låneavtale
- oppgradering av bakgård
- mindre vedlikehold
- vaskeri
- dugnad

11.06.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sandakerkomplekset AS

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.06.2025

ÅRSREGNSKAP 2024



j rsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	2 278 439	2 235 730	2 235 730	2 554 880
Sum		2 278 439	2 235 730	2 235 730	2 554 880
Sum		2 278 439	2 235 730	2 235 730	2 554 880
Forretningsførsel og revisjon	2	92 263	0	0	78 500
Lønn og honorar	3	91 280	79 870	9 870	91 280
Vedlikehold	4	929 080	43 500	43 500	800 000
Eksterne tjenester	5	134 409	78 819	78 819	126 000
Kabel-tv og bredbånd		644 281	371 059	0	402 192
Forsikring		86 629	76 763	76 763	87 000
Kommunale avgifter		490 658	368 885	368 885	477 000
Brensel og strøm		0	-224 132	-224 132	160 000
Andre driftsutgifter	6	163 583	164 932	164 932	20 000
Avskrivninger	7, 17	23 260	0	0	0
Tap o.l		105	0	0	0
Sum		2 655 547	959 696	518 637	2 241 972
Driftsresultat før individuell innbetaling		-377 108	1 276 034	1 717 093	312 908
Driftsresultat etter individuell innbetaling		-377 108	1 276 034	1 717 093	312 908
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	64 077	0	0	0
Rentekostnad	9	793 293	676 965	676 965	684 464
Andre finansposter	10	0	-36 964	-36 964	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-729 216	-640 001	-640 001	-684 464
j rsresultat	11	-1 106 324	636 033	1 077 092	-371 556
Budsjettmessige poster					
Avdrag på lån		-12 079 410	12 824 410	0	-323 728
Opptak på lån		11 861 262	0	0	0
Andre endringer i disponible midler	11	23 260	-11 013 828	-636 033	0
Endring i disponible midler	11	-1 301 212	2 446 615	441 059	-695 284

j rsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	17, 18	2 302 740	2 326 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		2 302 740	2 326 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		45 305	0
Til gode av forretningsfjører		20	0
Forskuddsbetalte kostnader	12	13 970	350 446
Avregningskonti beboere	16	41 228	0
Andre fordringer		0	35
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		1 287 283	2 090 113
Sum omløpsmidler		1 387 807	2 440 594
SUM EIENDELER		3 690 547	4 766 594

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Aksjekapital	13	105 000	105 000
Annen egenkapital 1.1		-8 156 795	-8 792 828
i rets resultat	11	-1 106 324	636 033
Sum egenkapital	14	-9 158 119	-8 051 795
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev	15	12 606 262	12 824 410
Sum langsiktig gjeld		12 606 262	12 824 410
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 940	0
Leverandørgjeld		126 242	100 557
Pålypnende renter		60 223	0
Annen kortsiktig gjeld		45 999	-106 578
Sum kortsiktig gjeld		242 404	-6 021
Sum gjeld		12 848 666	12 818 389
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 690 547	4 766 594

Oslo 31.12.24

Styret i Sandakerkomplekset AS

Sted: _____, dato: _____

Joar Strjmseng
Styreleder

Glenn Roer
Styremedlem

Anne Gro Johansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt belopp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt belopp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	970 484	2 232 390	2 232 390	968 688
3601 Konto varmtvann	0	0	0	126 000
3607 Renter og avdrag	902 362	0	0	1 008 000
3612 Inntekt kabel-tv	402 450	0	0	402 192
3645 Inntekter parkeringsplasser	0	0	0	20 000
3690 Andre inntekter	3 144	3 340	3 340	0
3692 Inntekt vaskeri	0	0	0	30 000
Sum	2 278 439	2 235 730	2 235 730	2 554 880

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	28 360	0	0	15 000
Forretningsførerhonorar	47 862	0	0	53 500
Annen regnskapsføring	16 042	0	0	10 000
Sum	92 263	0	0	78 500

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	80 000	70 000	0	80 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	9 870	9 870	11 280
Sum	91 280	79 870	9 870	91 280

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

Styre honorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	120 525	43 500	43 500	800 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	9 072	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	774 483	0	0	0
6695 Egenandel forsikring	25 000	0	0	0
Sum	929 080	43 500	43 500	800 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	29 814	0	0	0
6360 Renhold	75 653	63 416	63 416	71 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	0	0	30 000
6725 Juridisk rådgivning	-1 188	0	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	2 563	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	23 286	15 403	15 403	25 000
6790 Annen fremmed tjeneste	4 281	0	0	0
Sum	134 409	78 819	78 819	126 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6540 Inventar / kontoutstyr	83 469	0	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 605	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	5 000	0	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 743	0	0	0
7772 Andre gebyrer	535	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	67 232	164 932	164 932	20 000
Sum	163 583	164 932	164 932	20 000

Note 7 - Avskrivninger

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6000 Avskrivning	23 260	0	0	0
Sum	23 260	0	0	0

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	36 066	0	0	0
8053 Renteinntekt sivilvikling	28 011	0	0	0
Sum	64 077	0	0	0

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 L ³ nenr 1636.94.57148	71 959	0	0	0
8146 L ³ nenr 8398.71.82132	720 457	0	0	684 464
8159 Andre rentekostnader	877	0	0	0
8170 Andre finanskostnader	0	676 965	676 965	0
Sum	793 293	676 965	676 965	684 464

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	0	-36 964	-36 964	0
Sum	0	-36 964	-36 964	0

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	2 446 615	0
B. Endringer disponible midler		
i rets resultat	-1 106 324	636 033
Tilbakeføring avskrivninger	23 260	0
Opptak av langsiktig l ³ n	11 861 262	0
Avdrag langsiktig l ³ n	-12 079 410	12 824 410
Endring av bygningsverdi	-23 260	2 326 000
B. i rets endring i disponible midler	-1 301 212	2 341 615
C. Disponible midler 31.12	1 145 403	2 446 615

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1749 Forskuddsbetalte kostnader	13 970	350 446
Sum	13 970	350 446

Note 13 - Aksjekapitalen

Aksjekapitalen er p³ kr 105 000 og best³ r av 42 aksjer a kr 2 500.

Note 14 - Egenkapital

Balansen i ³ sregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefj³ rte verdi er lavere enn balansefj³ rt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balansefj³ rte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelenes. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er h³ yere enn den balansefj³ rte verdi.

Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 15 - L³ n

Kreditor:	DNB Bank ASA	Svenska Handelsbanken AB NUF
Form ³ l:	Flytte l ³ n	
L ³ nenummer:	16369457148	83987182132
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2024	2019
Rentesats:	5.85 %	6.65 %
Beregnet innfridd:	30.12.2044	28.11.2024
Opprinnelig l ³ nebelhj ^p :	11 861 262	16 100 000
L ³ nesaldo 01.01:	0	0
Avdrag i perioden:	0	11 934 139
Opptak i perioden:	11 861 262	11 934 139
L ³ nesaldo 31.12:	11 861 262	0
Saldo 5 ³ r frem i tid:	9 922 567	0

L³ n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 16369457148	42	282 411	11 861 262
Forventet m ³ nedlig η kning av fellesutgifter ved fjrste avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. η kning
L ³ n 16369457148 har fjrste avdrag 30.03.2025 med kr 148 265	42	282 411	1 177

Kommentarer til l³ n

Borettslagets l³ n er sikret med pant i eiendommen. Ved siden av l³ net nevnt ovenfor best³ r langsiktig gjeld fornyvrig av en leieboerobligasjon p³ kr 745 000.

Note 16 - Avregningskonti

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1520 Utlegg energiregnskap	41 228	0
Sum	41 228	0

Note 17 - Eiendeler

	Eiendel som avskrives over 100 ³ r
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 326 000
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 326 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	23 260
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 302 740
i rets avskrivninger :	23 260
Antatt levetid i ³ r :	100

Note 18 - Bygninger

Sandakerkomplekset har g³ rdsnummer 224 og bruksnummer 77 og 277 i Oslo Kommune. Bygningen avskrives med ett prosentpoeng hver³ r. Selskapet eier tomten og er verdsatt til kr 0. Tomt avskrives ikke. Bygninge er stilt som sikkerhet for l³ net.

Resultat og balanse med noter for Sandakerkomplekset AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sandakerkomplekset AS

Styreleder	Joar Strømseng (sign.)	24.06.2025
Styremedlem	Glenn Roer (sign.)	24.06.2025
Styremedlem	Anne Gro Johansen (sign.)	23.06.2025

Til generalforsamlingen i Sandakerkomplekset AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sandakerkomplekset AS.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8Y91D-JNPCR-CYX6A-EDHNU-WLWSC-728VA

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-06-25 07:35:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8Y91D-JNPCR-CYX6A-EDHNU-WLWSC-728VA

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

PROTOKOLL 2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sandakerkomplekset AS torsdag 26.06.2025 kl. 18:00 -
Store sal, nede i Torshov kirke.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Sandakerkomplekset AS

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Johannes Aune (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 6 aksjeeiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 8 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Vegard Hansteen Dyran valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning**Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025**Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**Vedtak:**

Det ble enstemmig vedtatt å honorere styret med kr 80 000.

4. Innkomne forslag**4.1 Forslag fra styret - valg av internett og TV**Bakgrunn:

På generalforsamlingen i 2024 ble det vedtatt at dagens TV avtale skulle reforhandles. Styret har derfor innhentet tilbud på bredbånd med og uten tilhørende TV-pakke. Målet er å sikre en løsning som dekker beboernes behov på en kostnadseffektiv måte.

Alternativer:

a) Fiber fra Telenor inkludert TV-løsning og valg av strømmetjenester, tilsvarende dagens løsning.

- Mulighet for å velge egne kanaler og strømmetjenester gjennom poengsystem.
- Pris: kr 499,- per måned per boenhet.

b) Fiber fra Telenor uten TV-løsning.

- Beboer står selv ansvarlig for å tegne eventuelle TV-abonnement og strømmetjenester.
- Pris: kr 299,- per måned per boenhet.

Vedtak:

Alternativ a) ble valgt.

6 stemte for alt. a) og 2 stemte for alt. b).

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styremedlem for 2 år

Vedtak:

Anne Gro Johansen ble gjenvalgt som styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer for 2 år

Vedtak:

Mona Limi Hansen ble gjenvalgt som varamedlem for 2 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamlingen ble hevet kl. 18.23.

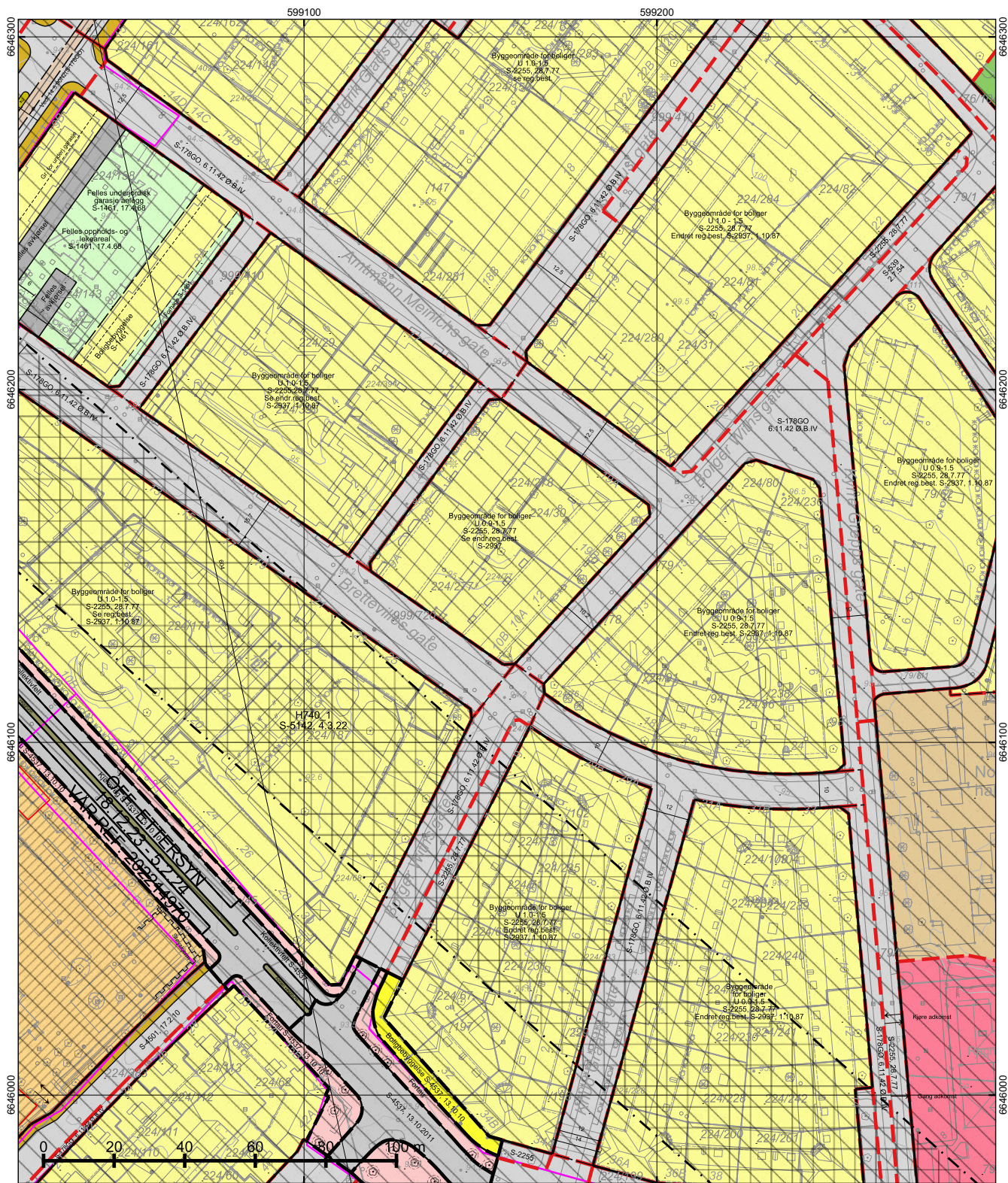
Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Joar Strømseng, 1 år igjen
Styremedlem, Anne Gro Johansen, for 2 år
Styremedlem, Glenn Roer, 1 år igjen
Varamedlem, Mona Limi Hansen, for 2 år
Varamedlem, Susanne Weiser, 1 år igjen

Protokoll for Sandakerkomplekset AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johannes Aune (sign.)	27.06.2025
Protokollvitne	Vegard Hansteen Dyras (sign.)	27.06.2025



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 09.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

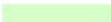
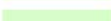
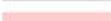
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

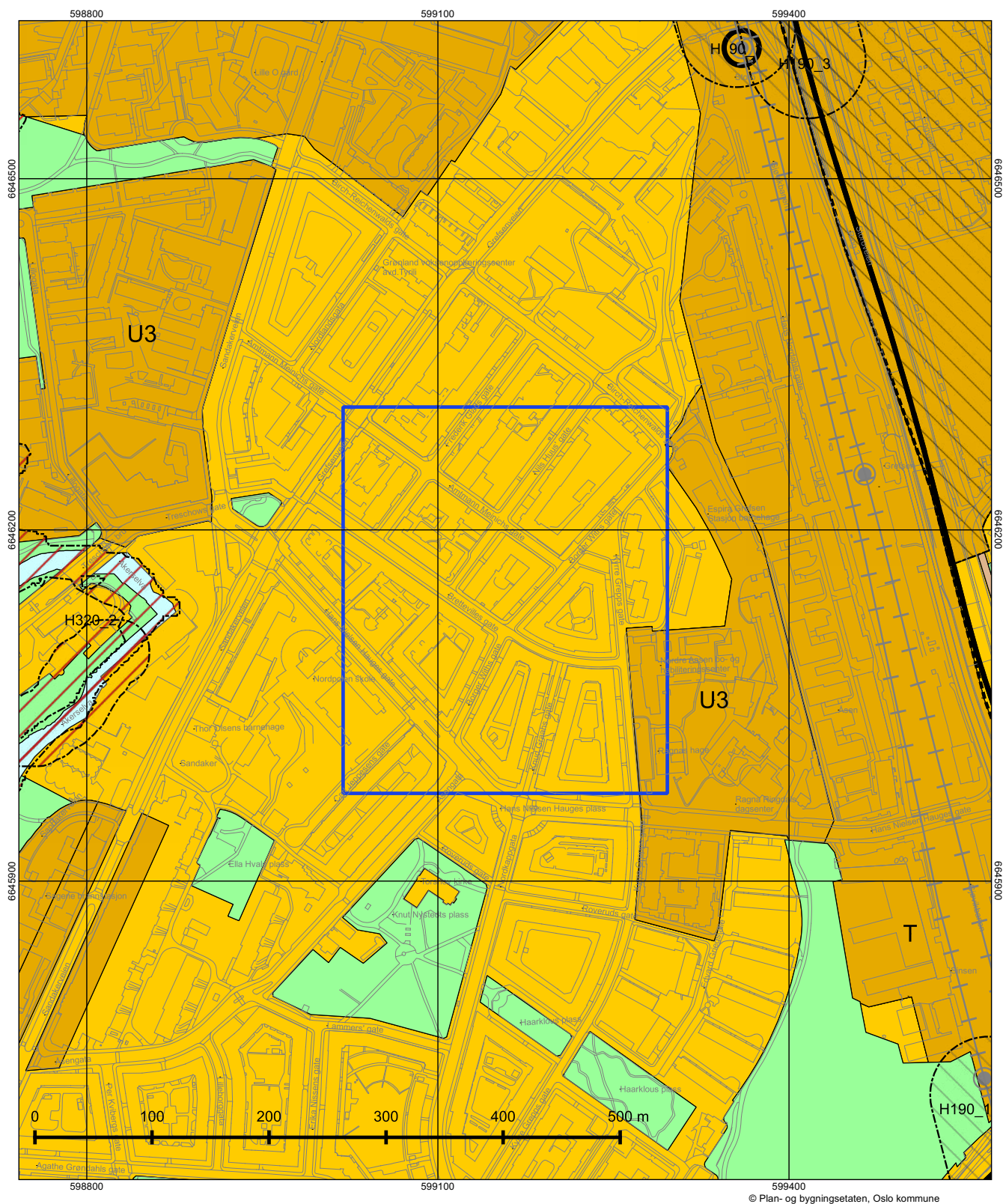
PlottID/Best.nr: 145565/ 86515442	Deres ref.: 44474/ HEHO@MSAKTV
Adresse: BORGER WITHS GATE 12	Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/77	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		Inn-/utkjøring
	72 - Felles lekeareal		Avkjørsel
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		Eksisterende tre som skal bevares
	77 - Annet fellesareal		
	78 - Forhage		
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	149 - Offentlig/allmennyttig		
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		
	170 - Privat institusjon		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1541 - Vannforsyningsanlegg		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpSikringSone		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	78 - Forhage		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	913 - Formålavgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	Byggegrense		
	Regulert stoyskjerm		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		



Oslo

Dato: 09.07.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 145565/86515442

Deres ref.: 44474/ HEHO@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
—+— Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
— Fjernveg	 Bane, eksisterende
— Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
—+— Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
—+— Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
—+— Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
—+— Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
—+— Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
—+— Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
—+— Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
— Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
— Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
— Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
— Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

Nabolagsprofil

Borger Withs gate 12 - Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 551 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Nordpolen skole Linje 30, 58	3 min 0.2 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Storo Linje 4, 5	7 min 0.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.1 km

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	3 min 0.2 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	12 min 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	14 min 1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	20 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

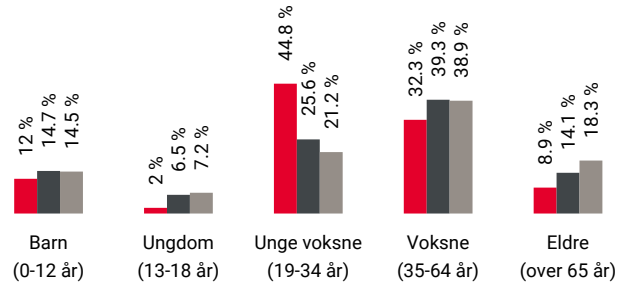
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandaker/Grefsenbyen	9 567	5 789
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Thor Olsens barnehage 2 (0-5 år) 117 barn	3 min 0.2 km
Ragnas Hage (0-5 år) 126 barn	3 min 0.2 km
Espira Grefsen Stasjon barnehage (1-5 år) 151 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Joker Sandaker Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Kiwi Torshov	4 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



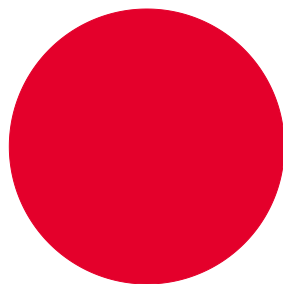
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽ Haarklous plass	8 min	🚶
Fotball m.m	0.6 km	
⚽ Muselunden	12 min	🚶
Ballspill, fotball	0.8 km	
🚴 Sandaker Treningssenter	3 min	🚶
🚴 Fresh Fitness Storo	6 min	🚶

Boligmasse



100% blokk

«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

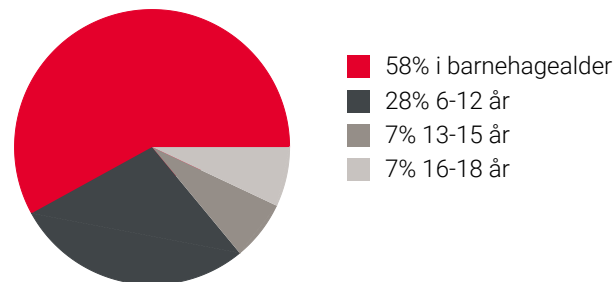
Sitat fra en lokalkjent

“

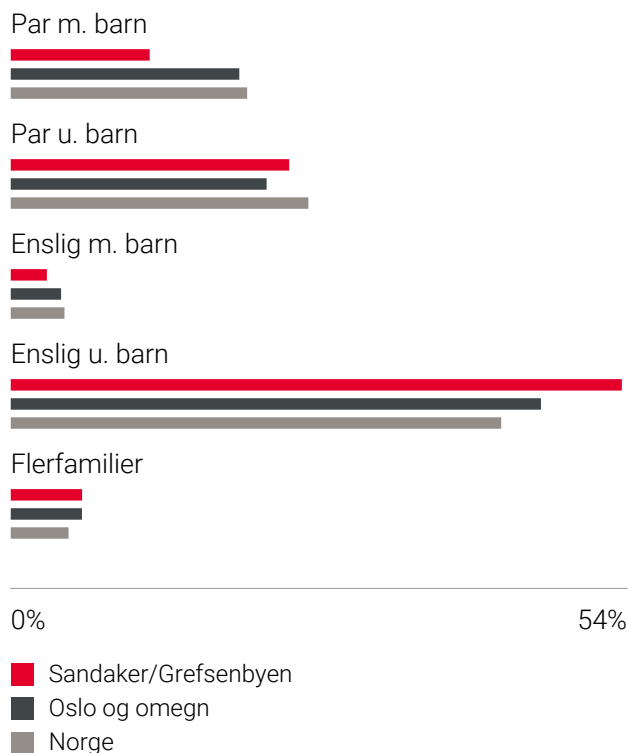
Varer/Tjenester

📦 Sandaker Senter	7 min	🚶
📦 Vitusapotek Sandaker	7 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

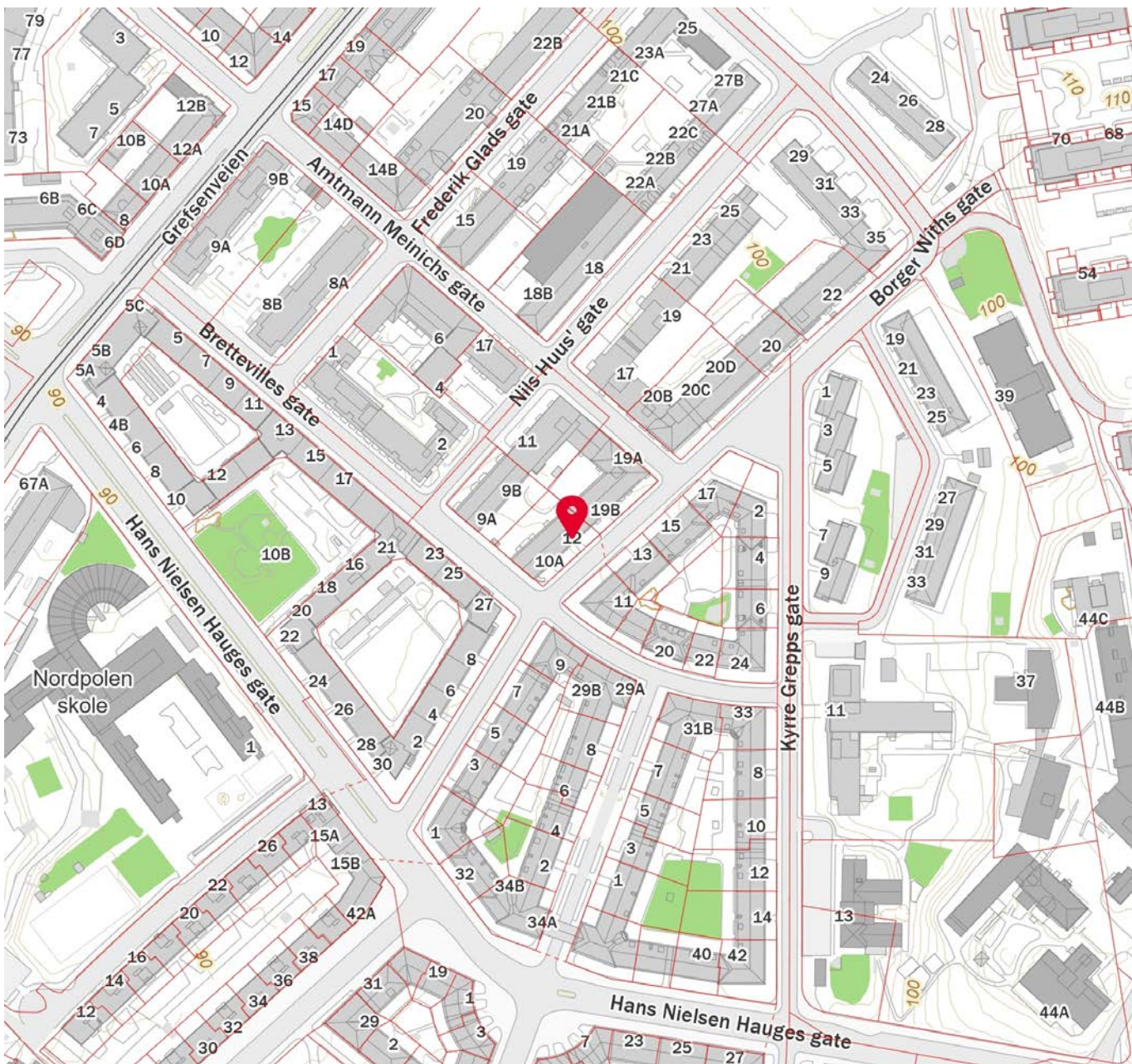
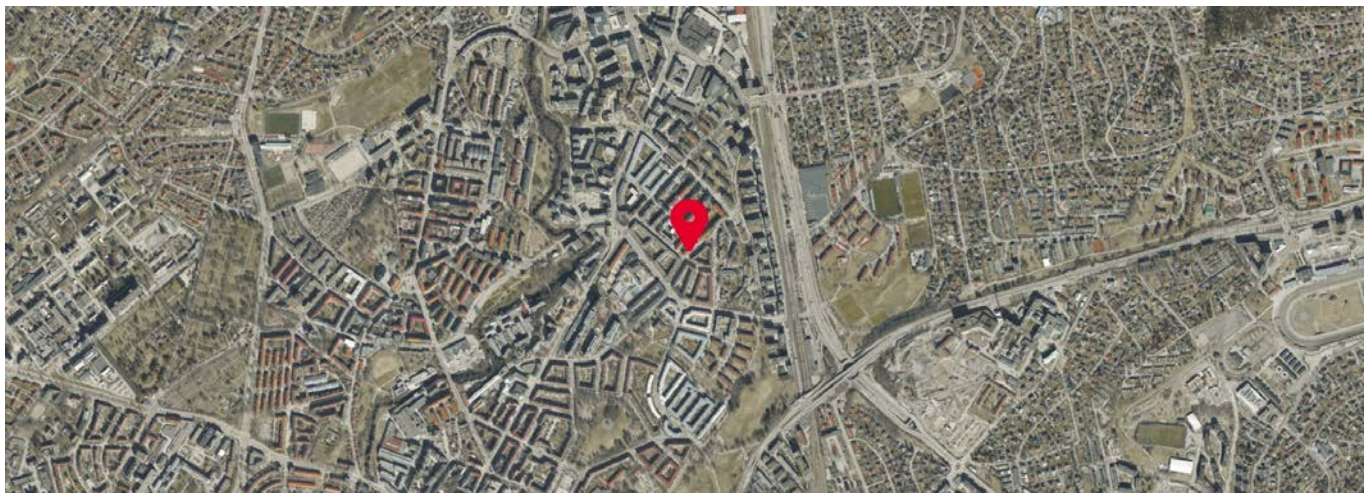


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	7%	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. AVTREKKSVENTILATER 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. PLUSdekningen 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: Borger Withs gate 12
0482 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helena Holthe

Oppdragsnummer:

Telefon: 924 10 393
E-post: helena.holthe@aktiv.no

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