

Æ

# Sandefjordgata 5C

0464 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Jacob Santiago Salvesen

EIENDOMSMEGLER | SALGSLEDER | PARTNER

45 51 23 55

[jsa@eie.no](mailto:jsa@eie.no)

EIE Ullevål & Sagene

E

**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	18
Informasjon & dokumenter .....	94
Kort om oss .....	175

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Sandefjordgata 5C, 0464 Oslo, Etasje: 3

## MATRIKSEL

Andelsnr. 77 Orgnr. 948940604 i Oslo kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Borettslag

## AREALER

Totalt BRA 61 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 57 kvm

Følgende rom er inkludert i innvendig bruksareal: Entré, stue, kjøkken, badrom og soverom.

- BRA-e (eksternt bruksareal): 4 kvm

## AREAL

Primærom: 57 kvm, Bruksareal: 61 kvm, BRA-i: 57 kvm, BRA-e: 4 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

1

## BYGGEÅR

1940

## TOMT

Eiet tomt 6093 kvm

## PRISANTYDNING

4 850 000

## TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport er avholdt av Christian Blom Kjerulf, datert 22.06.2024.

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 110 000,- pr. 01.06.24

Andel fellesformue: kr. 11 512,- pr. 31.12.23

## TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 4 850 000,- (Prisantydning)

kr 110 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 960 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 500,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

kr 9 481,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 969 481,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 977 731,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 4 565,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Oppvarming, varmtvann, internett, driftsutgifter, betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførerhonorar, vedlikehold, fellesvaskeri, vaktmestertjenester.

Totalt felleskostnader per med er på kr. 4 565,- og er fordelt som følgende:

- Felleskostnader: kr. 4 257,-

- Bredbånd fra Telia: kr. 308,-

## SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

## EIER

Signe B Sveen Andresen

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Velkommen til denne fine leiligheten!

Dette er en gjennomgående og vakker 2-roms leilighet, fint beliggende i byggets 3. etasje. Her får du en praktisk og god planløsning, med store og gode rom. Spesielt det separate



spisekjøkkenet må trekkes frem, med innredning og hvitevarer fra 2019. Ellers er det bra med bodplass, grøntområder og hyggelige naboer.

Høydepunkter:

- Stor stue med store vindusflater
- Nye vinduer i 2022-23
- Romslig soverom, vendt ut mot frodig bakgård
- Separat kjøkken med morgensol
- Tidsriktig uttrykk med munter fargepalett
- Oppvarming (fjernvarme) og varmtvann, samt internett inkl. i fellesutgiftene
- Trivelig borettslag med godt naboskap

Området rundt tilbyr alt du trenger i hverdagen, som Bjølsenparken, matbutikker og kollektivtransport. Det er kort vei til Handelshøyskolen BI i Nydalen.

Velkommen til en hyggelig visning!

## **PARKERING**

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt - også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5 950 kroner for ett år
- Motorsykkel og moped: 2 975 kroner for ett år
- El-bil : 2 000 kroner for ett år
- El-motorsykkel og el-moped: 1 000 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-ogparkering/parkering/beboerparkering/>.

## **Beliggenhet**

### **BELIGGENHET**

Med Sagene og Bjølsen som utgangspunkt har en alt innen rekkevidde, om det er særegne og koselige butikker, restauranter, marka, trenings- eller kulturtilbud som frister; her er mulighetene mange!

Restauranter som Sagene Lunsjbar, Tiffany's, Sagene Samfunnshus, Villa Paradiso og Mat og Mer har alle sin egen unike atmosfære. Jungel Pizza har også fått plass rett ved Sagene kirke, og er et pizzeria basert på tradisjonen fra New York. I tillegg finner du flere kaffebarer og andre små utsalgssteder. Mjøl bakeri og Norð Bjølsen Bakeri fortjener å trekkes frem som flotte eksempler på godt gammeldags håndverk og ekte service. Sentralt i Arendalsgata finner du Sagene Torg, som byr på et bredt utvalg av blant annet frukt og grønnsaker, samt en spennende ferskvaredisk. Torget blir flittig brukt av beboere i nrområdet og er absolutt verdt et besøk.

Sagene har også et unikt og hyggelig møtested, Mysterud Bar.

Valget av navnet på baren er langt fra tilfeldig, da lokalene i en årrekke har vært en særpreget jernvarebutikk drevet av tre generasjoner ved samme navn. Drømmen om en lokal bar i nærmiljøet ble realisert av fem lokale Sagene-gutter, som selv handlet kruttflapper, cowboy- og indianerfigurer på Mysterud da de var små. Baren har et godt utvalg av lokale øltyper fra Oslo-bryggeriene, i tillegg til ulike viner og klassiske cocktails på drinklisten.

En kort spasertur i fine omgivelser langs Akerselva og du ender opp på Grünerløkka eller i Nydalen. I tillegg til flotte grøntområder samt tur- og rekreasjonsmuligheter langs elva, tilbyr området Myraløkka, Bjølsenparken, Geitmyra skolehager og Voldsløkka Idrettsanlegg - sistnevnte med volleyballbaner, skatepark, fotballbaner og joggeløyper. Ikke minst kjøres det opp skispor på Voldsløkka idrettsanlegg vinterstid.

Utdanningsinstitusjoner som BI Nydalen, Blindern - Universitetet i Oslo, Høyskolen i Oslo og Akershus, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen, Lovisenberg Diakonale Høgskole og Arkitektthøyskolen er alle i nærheten.

Av treningstilbud finner du SATS på Sagene og Myrens Sportssenter på Torshov. Hos Myrens har man tilgang til selve treningssenteret og Oslo Squash, men også til landets råeste klatresenter.

## **BEBYGGELSE**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

## **TOMT**

Eiet tomt, 6093 kvm

## **ADKOMST**

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

## **OFFENTLIG KOMMUNIKASJON**

Bydelen er et kollektivt knutepunkt med buss nr. 20 (Galgeberg/Skøyen), 37 (Nydalen/Helsfyr), 54 (Kjelsås/Kværnerbyen) eller 34 (Ekeberg/Tåsen). Fra Sandaker/Torshov går det trikk, samt T-bane fra Nydalen eller Storo Stasjon. I tillegg går Flybussen til Gardermoen fra Arendalsgata, Torshov og Torshovparken.

Utdanningsinstitusjoner som BI Nydalen, Blindern - Universitetet i Oslo, Høyskolen i Oslo og Akershus, Tannlegehøyskolen, Lovisenberg Diakonale Høgskole og Arkitektthøyskolen er alle i nærheten.

## **Innhold**

### **INNEHOLDER**

Leiligheten inneholder følgende rom:  
Entré, stue, separat kjøkken, soverom og bad.

Entré:

Boligens inngangsparti gir et godt førsteinntrykk. Her er det bra

med plass til oppheng av yttertøy og plassering av sko i innebygget skap. Ellers binder entreen rommene fint sammen.

#### Stue:

Leiligheten har en innbydende og romslig stue, hvor det er naturlig plass til både spisebord og større sofagruppe. Veggflater ble malt sommeren 2023, og gulvet er belagt med parkett. Det kommer nydelig ettermiddagssol gjennom de store vinduene. Verdt å nevne er at alle vinduer i leiligheten ble byttet i regi av borettslaget i 2022-2023.

#### Kjøkken:

Det store spisekjøkkenet fra Epoq er et høydepunkt verdt å fremheve. Alt av innredning og hvitevarer var nytt i 2019, utført i en tidløs og moderne stil. Innredningen består av slette, matte fronter og laminat benkeplater. Det er nedfelt utslagsvask og induksjon koketopp. Hvitevarer, som stekeovn, oppvaskmaskin og kombi kjøl-/fryseskap, følger med på kjøpet. Det er en plassbygget benk med lagring, perfekt for en koselig frokostplass ved vinduet.

#### Soverom:

Soverommet er av god størrelse, vendt mot den frodige bakgården. I likhet med kjøkkenet, kommer morgensolen inn i rommet. Det er rikelig med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap her inne. Soverommet ble malt sommeren 2023 i en nydelig fargetone.

#### Bad:

Fra entreen finner vi boligens baderom. Det ble pusset opp i regi av borettslaget i 2004, og består av dusjhjørne, servant med skapinnredning, samt speilskap. Det er varme i gulvet, downlights i himling og opplegg til vaskemaskin.

### BYGGEMÅTE

Boligblokk fundamentert med såle til antatt faste masser. Bærende konstruksjoner i betong og teglstein. Pussete og malte fasader. flatt tak tekket med sveiset folie e.l.. Se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### PRIMÆRRUM

Primærrom: 57 kvm

### BRUKSAREAL

Bruksareal: 61 kvm

### BODER

I tillegg til leilighetens arealer disponerer boligen 1 bod:  
- Kjellerbod på ca. 4 m<sup>2</sup> i felles kjeller.

## Standard

### STANDARD

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2:

### TG 2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### Overflater

3-stavs eikeparkett i stue og i soverom. Flislagt entré, kjøkken og bad. Vegger med malte glatte overflater. Flislagte vegger i bad. Himlinger med malte flater.

#### Vurdering av avvik:

- Noe flisbom i fliser i entré.

#### Tiltak:

- Ingen umiddelbart behov for tiltak, men det bør påregnes tiltak etter hvert.

#### Overflater gulv - Baderom

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18. Årstall: 2004.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

#### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Årstall: 2004.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

#### Ventilasjon - Baderom

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

#### Vannbåren varme

Leiligheten blir oppvarmet av radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

#### Tiltak:

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

#### 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang utstyrt med automatsikringer.

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)?

- Ja.

Spørsmål til eier

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

- Ja. Mangler på arbeider som er utført av elektriker på dugnad.

Ellers så foreligger det samsvarserklæring noe el. arbeider utført i regi av tidligere eier.

Eksisterer det samsvarserklæring?

- Nei.

Inntak og sikringsskap

3. 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?

- Nei.

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger attestert "ekspedisjonsdokument" på bygget datert 1939.

Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjenninger blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.

## Energi

#### **ELEKTRISK ANLEGG**

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

#### **OPPVARMING**

Leiligheten varmes opp med radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg og varmekabler på bad.

Selger kan informere om et årlig strømforbruk på ca. 2 100 kWh.

#### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energifaktor G

## Økonomi/drift

#### **EIENDOMSSKATT**

Det er innført eiendomsskatt i Oslo. Det betales i dag ikke eiendomsskatt på denne boligen, men ved en endring i formuesverdien kan det utløse eiendomsskatt. Vi gjør oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

#### **FORDELING FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter: kr 4 565,- pr.mnd.

Oppvarming og varmtvann, internett, driftsutgifter, betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførerhonorar, vedlikehold, trappevask, fellesvaskeri, vaktmestertjenester.

#### **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

Felleskostnader, innboforsikring og strøm.

#### **SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD**

Borettslaget har følgende lån:

Låne nummer: OBOS02-98207965707

Type: Annuitet

Restsaldo: 14.139.155,-

Restløpetid: 22 år og 4 mnd

Terminer pr år: 12

Type rente: Flytende

Rente pr. 14.06.24: 5,85%

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

#### **ÅRSREGNSKAP**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Driftsinntekter for 2023 er på kr 6 584 382,- og driftskostnader på kr 5 416 533,-. Dette gir et årsresultat med overskudd på kr 526 827,-.

#### **FORSIKRING MED POLISENUMMER**

Gjensidige Forsikring Polisennummer: 79636076

#### **FORMUESVERDI**

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 125 343,- Som sekundærbolig Kr. 4 276 303,-

#### **BORETTLAG**

Borettslag: Sandefjordgata Borettslag, Orgnr: 948940604

Sandefjordgata Borettslag består av 133 andelsleiligheter fordelt på 2 bygninger. Adressene er Sandefjordgata 4 og 5, Mogata 6A

og 6B. Det er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 940 604. Borettslaget er veldrevet, med et driftig styre og en god økonomi.

#### VIBBO

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Nettside: <https://vibbo.no/sandefjordgata/>

#### KONTAKTINFORMASJON

Du kan også komme i kontakt med styret på e-post: [sandefjordgatabl@gmail.com](mailto:sandefjordgatabl@gmail.com).

#### FACEBOOK

Borettslaget har en privat Facebookgruppe for løpende kontakt/dialog mellom beboere og styret: Sandefjordgata Borettslag.

#### VAKTMESTER

Vaktmestertjenester leveres av Bygårdsservice AS. Avtalen består av utendørsarbeider som måking, strøing, gressklipping, trimming av hekker osv. Samt holde inngangspartiene og utearealene rene og uten søppel.

#### FELLESVASKERI

Fellesvaskeriene er i 4H, 4N, 5G og 5C (inngang også fra Mogata 6A). Fellesvaskeriene er til disposisjon for alle beboerne i borettslaget. Dette er inkludert i månedlige felleskostnader, og gir tilgang til vaskerom med to vaskemaskiner, sentrifuge, tørketrommel og tørkeskap.

#### SYKKELPARKERING

Sykkelparkering i bakgården. Det er også tillatt å parkere motorsykler, scootere o.l. i bakgården. Det planlegges også bygging av låsbare sykkelkur i regi av styret.

#### DIGITAL-NØKKELE

Borettslaget fikk i 2021 installert "OBOS-nøkkelen". Løsningen gjør det mulig for beboere å bruke mobiltelefon for å åpne hovedinngangsdøren, samt dele nøkler med familien, venner og andre. Digitale nøkler er personlig, tidsbegrenset (om ønskelig), lett å dele og lett å slette.

#### RENHOLD

Renhold Senter AS leverer tjenesten vasking av fellesarealer. Disse vasker alle oppganger ukentlig.

#### BRANNVARSLINGSANLEGG

Borettslaget har installert seriekoblet brannvarslingsanlegg i alle leiligheter og hele bygningsmassen.

#### BARNEVOGNSGARASJE

Utenfor oppgangene har borettslaget 14 barnevogngarasjer, med rød farge, som beboerne kan leie. Hvis du ønsker å leie en slik garasje så kontakt styret på e-post. Leien er for tiden 200 kroner per måned, som faktureres med felleskostnadene fra OBOS.

#### VEDLIKEHOLDSHISTORIKK I BORETTSLAGET

- 2023: Nytt calling-anlegg i oppgang G og N.
- 2023: OBOS Prosjekt sikkerhetsmeislet undersiden av balkonger.
- 2023: Brannsikring av kjeller og loft med rømningsskilt.
- 2022: Nytt internett (inkludert stamnett). Byttet vinduer og balkongdører i borettslaget.
- 2020: Maling av alle oppganger.
- 2017: Brannsikkerhet. Utplassert nye brannslukningsapparater i alle leiligheter, utleieenheter og fellesarealer. Alle oppganger er flislagt. Nye tørketromler i alle fellesvaskeri. Ny LED-belysning i alle fellesvaskeri.
- 2015: Kjøpt inn og installert fire nye vaskemaskiner. Montering av belysning. Montering av ledbelysning i oppganger og kjellere. Montering av brannvarslingsanlegg. Installert felles brannvarslingsanlegg i samtlige leiligheter og fellesarealer.
- 2014: Bygget om tørkeskap og installert varmpumper til oppvarming. Oppgradert til fibernett.
- 2013: Installasjon av nye porttelefoner.
- 2012: Rehabilitering av tak.
- 2012: Installasjon av fjernvarme. Installasjon av fjernvarme, fjerning av olje- og elektrokjeler og oljetanker.
- 2009: Løpende utskifting av defekte soilrør.
- 2008: Asfaltering av fellesarealer.
- 2007 - 2008: Utvendig maling av vinduer. Installert strømbesparende brytere til lys i kjeller og vaskerier.
- 2006: Oppussing av oppganger.
- 2004: VVS / Fyrrom. Avsluttet VVS-rehabilitering / Installert automatsystem i fyrrom.
- 2002: HMS Kontroll og refyll av pulverapparater.
- 2000: Inngangsdører / Kabelanlegg. Skifte av inngangsdører / Nytt kabelanlegg.
- 1998: Oppmuring av luftepiper over tak / Loftsluker.
- 1996: Ny oljekjele.
- 1995: Innregulert fyringsanlegg.
- 1994: Vinduer / Fasader / Gesimser.
- 1993: Oppgangsdører / Porttelefon.
- 1991: Gårdsrom / Grøntanlegg / Oppganger.
- 1990: Installert elektrokjele.
- 1989: Stigeledninger / Elektrisk anlegg.
- 1988: Oppussing av verandaer / Nytt internt kabelanlegg.
- 1985: Tak.

#### PLANER I BORETTSLAGET

Styret har svart på e-post per 24.06.2024 på følgende på spørsmål vedrørende planer i borettslaget:

#### Balkonger:

Rehabilitering av borettslagets balkonger planlegges i utgangspunktet i løpet av høsten, men OBOS prosjekt har problemer med å finne entreprenør og dette vil muligens forskyves til våren 2025. Dette er hensyntatt i økningen av fellesutgifter, som skjedd 01.01.24 (for de leilighetene som har balkong).

#### Vannrør:

Det prosjekterer for nytt røranlegg i borettslaget. Anbefalingen fra rørleggerne som har sett på saken er at borettslaget bytter stikkledninger for forbruksvann, avløpsrør, og skifter

kjellerstrekking med varmt, kaldt, og sirkulasjonsledning. Det er uvisst hva det økonomiske omfanget kommer til å bli, da dette er tidlig i planleggingsfasen. Dette er planlagt å gjennomføre dette i løpet av de neste årene.

#### Varmesystemet

Varmesystemet i fellesvaskeri og tørkerom skal utredes og muligens byttes.

Av mulige prosjekter i fremtiden, er taksjekk med tilstandsrapport, nye kjellervinduer samt reparasjon, vask og maling av fasade på agendaen. Det er ifølge informasjon fra styret, ikke satt en dato eller konkrete planer for dette det nærmeste året.

Borettslaget har bestilt energikartlegging gjennom Enova.

#### STYRETS ARBEID

- De viktigste sakene styret har jobbet med det siste året er reparasjon av lekkasjen på hovedvannforsyningen inn til oppgang 5e, forlengelse av utleiekontrakten med Bokstua, organisere utvendig vindusvask for alle leilighetene, prosjektering og planlegging av renovering av balkongene, organisere reparasjon av ødelagte vinduer, følge opp varmpumpene til vaskekjelleren og følge opp innbruddet i kjelleren.

- Vi har også organisert vår- og høstdugnad, deltakelse på nabolagsfestivalen, og julelystenning.

- At vannlekkasjen ble oppdaget før det ble stor skade var veldig viktig for borettslaget, så vi oppfordrer alle til å fortsette med å si ifra hvis man oppdager noe som er i ustand med en gang man ser det. Jo mer informasjon styret har, jo enklere er det å prioritere og følge opp saker.

- De mest omfattende planene for kommende styreperiode er prosjektering av vannrør, få installert nye stoppekraner, utføring av balkongreparasjon, forbedret sykkelparkering, digitalisering av papirarkivet, markiser, internkontroll av el-anlegg, og reparasjon av callinganlegg.

#### ÅRSMØTE 2024

Følgende saker ble vedtatt på årsmøte avholdt 17. April 2024:

##### Ventiler

Generalforsamlingen vedtar at styret utreder muligheten for motoriserte avtrekksvifter over byggenes ventilasjonskanaler og pålegger beboere som har installert motoriserte vifter på sine bad om å demontere disse.

Styrets innstilling: Styret kan utrede muligheten for motoriserte avtrekksvifter over byggenes ventilasjonskanaler og kan oppfordre beboere som har installert motoriserte vifter på sine bad om å demontere disse, men har ikke anledning til å inspisere samtlige bad.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at styret utreder muligheten for motoriserte avtrekksvifter over byggenes ventilasjonskanaler og pålegger beboere som har installert motoriserte vifter på sine bad om å demontere disse. Forslaget ble vedtatt.

#### FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning

#### STYREGODKJENNING

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

#### FORKJØPSRETT

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på [www.obos.no](http://www.obos.no). Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

#### Diverse

##### TEKNISKE INSTALLASJONER

Borettslaget har en avtale med Telia som er leverandør av internett.

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

##### DYREHOLD

Det er ikke tillatt å holde dyr, herunder hund eller katt, uten

godkjenning fra styret. Før søknad sendes styret, skal samtlige beboere i den aktuelle oppgangen kontaktes og gi sitt samtykke.

#### DIVERSE

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.

Taklamper medfølger ikke salget.

#### RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

#### FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

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

1940/301142-1/105 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

1940/302807-1/105 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Overført fra gnr 221 bnr 182

1941/300778-1/105 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Overført fra gnr 221 bnr 182

1941/300779-1/105 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

1979/510035-1/105 OBL. NY TGL ETTER FRISTEN

BELØP: NOK 108.200

PANTHAVER:Oslo Bolig Og Sparelag AI

Lnr: 1087017

TGL TIDL 06 07 1942

1993/19159-1/105 \*\* PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: OBLIGASJON 1993/25549-1/105

1994/52343-1/105 \*\* PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: OBLIGASJON 1994/47659-1/105

2000/42781-1/105 \*\* PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: OBLIGASJON 2000/42779-1/105

2001/38861-1/105 \*\* PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: OBLIGASJON 2001/38860-1/105

2002/42572-1/105 \*\* PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: OBLIGASJON 2002/42570-1/105

2002/82908-2/105 \*\* FORHØYELSE

FORHØYET TIL NOK 1,015,000

2003/47916-1/105 \*\* PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2003/46069-1/105

2005/15732-1/105 \*\* PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2005/15731-1/105

1986/43065-2/105 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

2021/1168021-1/200 PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 16.000.000

PANTHAVER:OBOS-BANKEN AS

Org.nr: 911986884

ELEKTRONISK INNSENDT

#### UTLEIE

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

#### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett.

#### REGULERING

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, S-2255 i reguleringsplan. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser S-2255 og S-173GO kan sees hos megler.

Reguleringsbestemmelser S-2255 er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Informasjon om ny kommuneplan med lenke til kartinnsynsløsning finner du på <http://www.kommuneplan.oslo.kommune.no>.

Regulerings sak- 201719253: Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass - Endring av trafikkmønster - Detaljregulering Bymiljøetaten foreslår å oppgradere Stavangergata med bredere fortau og opphøyde sykkelfelt. Planforslaget sikrer også areal til overvannshåndtering, beplantning, parkeringsplasser for bevegelsehemmede og lommer for kortere stans tiltenkt

varelevering og levering av barn til Margarinfabrikken barnehage. For nærmere informasjon, se plan- og bygg sine hjemmesider: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201719253>

Reguleringssak- 201814722: Voldsløkka idrettspark - Dialogfase - Idrettsanlegg Oslobygg KF foreslår å omregulere sørvestre del av Voldsløkka fra friområde til idrettsanlegg med et nytt bygg med tre store haller, en oppgradert 11-erbane og en ny 7-erbane. Forslaget sikrer ikke fullverdig erstatningsareal iht. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR). Det nye bygget kan være inntil 28 m høyt, 116 meter langt og 38 meter bredt. Planen sikrer ikke bevaring av eksisterende trær eller annen vegetasjon. Plan- og bygningsetaten er i hovedsak positive til prosjektet som foreslås. For nærmere informasjon, se plan- og bygg sine hjemmesider: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201814722>

Byggesak- 202300636: Mogata 16 A - Bruksendring av postkontor til to leiligheter, fasadeendring og oppføring av sykkelbod  
Eiendommen er lokalisert i bydel Sagene. Eiendommen er bebygd med del av et boligkompleks mellom Mogata, Grimstadgata, Kongsvingergata og Kristiansands gate oppført på 1930-tallet. Boligkomplekset har kjeller og fire etasjer. Eiendommen er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig. Det er søkt om bruksendring av opprinnelig postkontor i del av 1. etasje mot Mogata til to boenheter på henholdsvis 90 og 110 m<sup>2</sup>, fasadeendringer, samt riving av eksisterende utebod for avfallsbeholdere og oppføring av ny utebod for sykler og avfallsbeholdere. For nærmere informasjon, se plan- og bygg sine hjemmesider: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202300636>

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 4 850 000,- (Prisantydning)  
kr 110 000,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 4 960 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger:

kr 500,- (Pantattest kjøper)  
kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)  
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)  
kr 7 981,- (Gebyr utlysning forkjøpsrett)

-----  
kr 9 481,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 4 969 481,- (Totalpris inkl omkostninger)

### Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 4 977 731,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Foto (Kr.5 500)  
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4 960 000,-) (Kr.53 350)  
Tilrettelegging (Kr.14 900)  
Innhenting av servitutter (per stk) (Kr.172)  
Tinglysing sikringspant borettslag (Kr.440)  
Eierskiftegebyr selger (Kr.6 385)  
Innhenting av offentlige opplysninger (Kr.2 890)  
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 900)  
Markedspakke 1 (Kr.22 900)  
Visninger/overtakelse pr. stk (Kr.3 400)  
Innhenting av informasjon fra forretningsfører (Kr.4 900)  
Oppgjør (Kr.6 500)  
Totalt kr. (Kr.124 237)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

### OPPDRAGSNUMMER

15-24-0172

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i

salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmeidler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til meidler og/eller meidler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe meidler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmeidler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med meidler for ytterligere informasjon.

### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til meidler, den bygningsssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et



forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler | Salgsleder | Partner  
Mob: 45 51 23 55 / E-post: jsa@eie.no

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## **Megler**

#### **AVDELING**

Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS  
EIE Ullevål & Sagene  
Org. nr: 989734598  
Maridalsveien 154 A  
0461 Oslo  
Tlf: 22 02 11 60

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler | Salgsleder | Partner Jacob Santiago Salvesen

#### **SAKSBEHANDLERE**

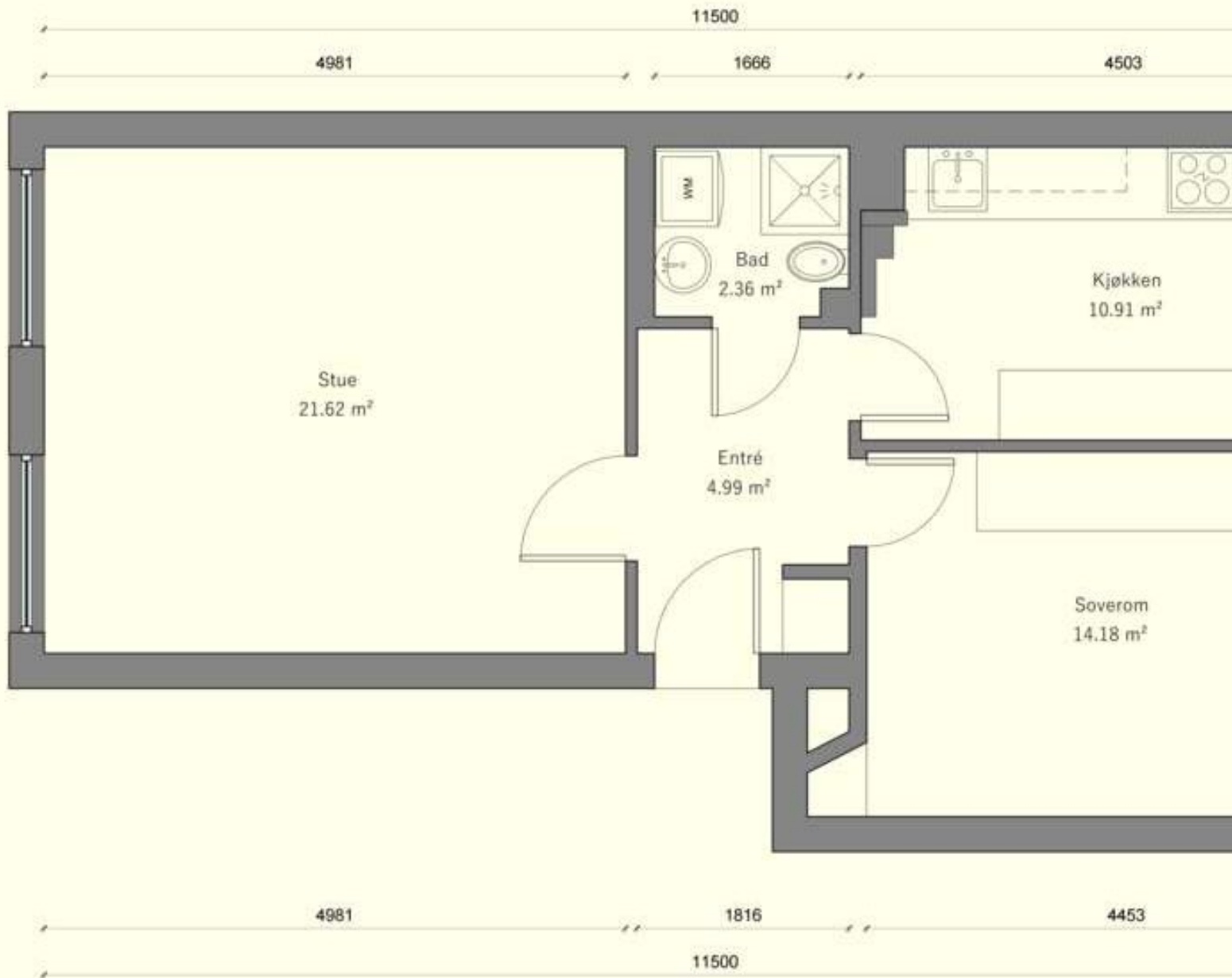
Jacob Santiago Salvesen  
EIE Ullevål & Sagene

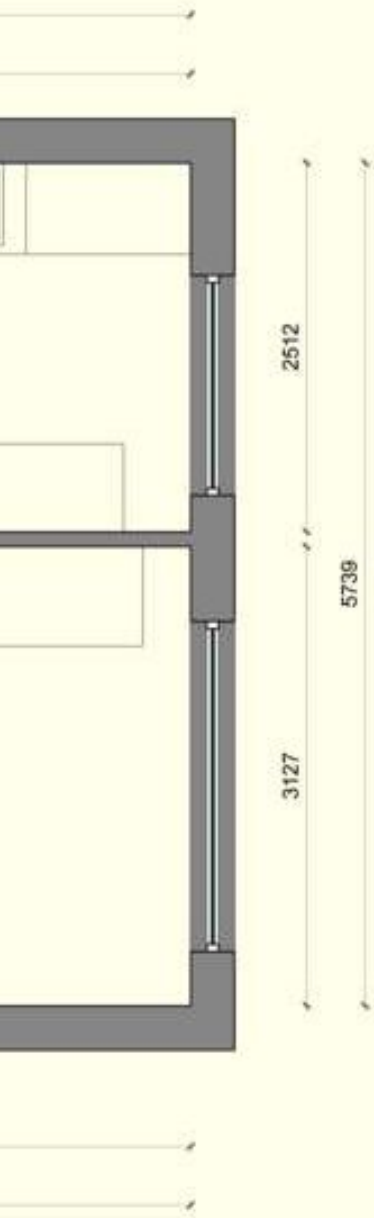
# DITT NYE HJEM?











# Sandefjordgata 5C

3.Etasje

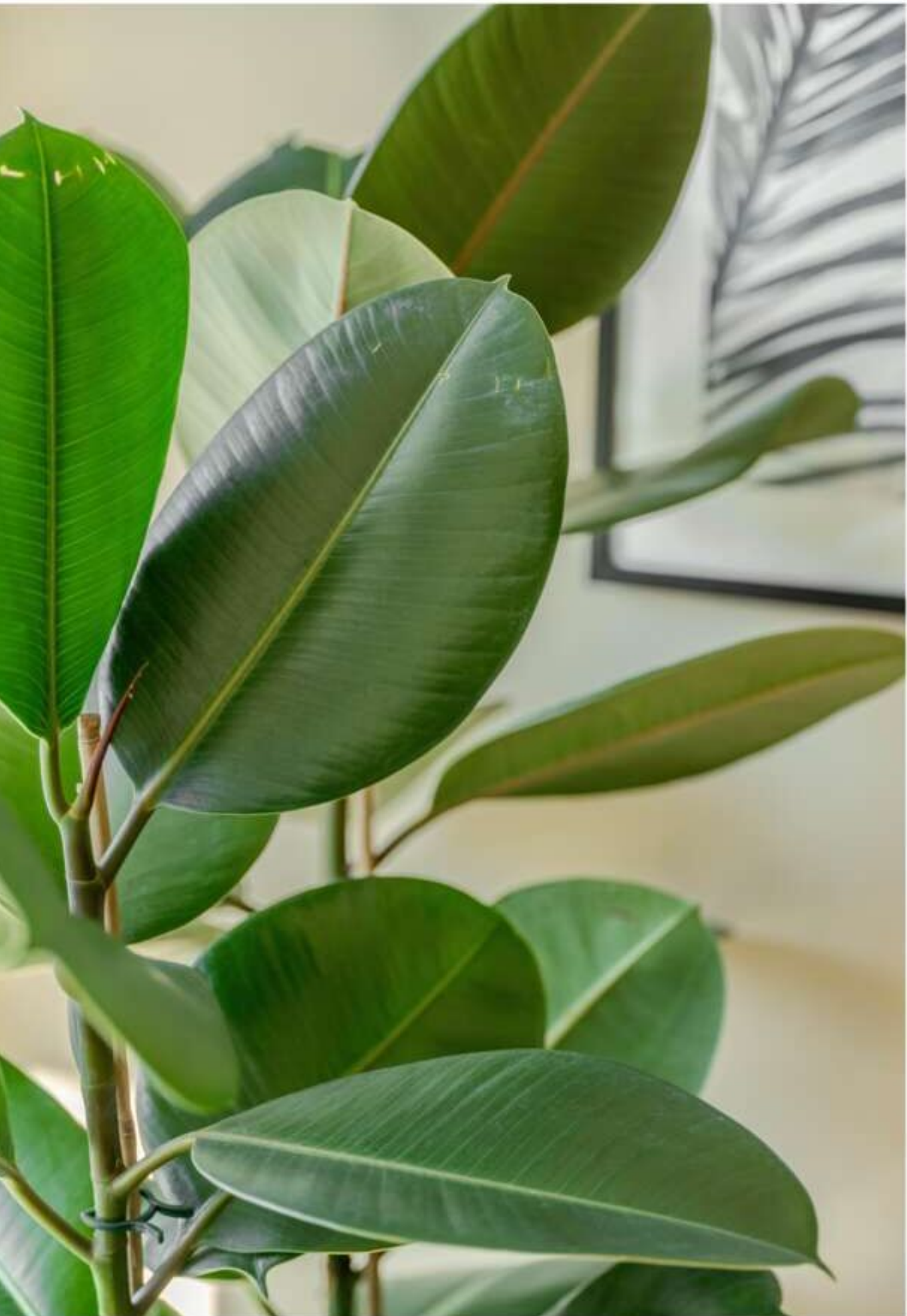


















# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)



















































# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)



























































# Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning





























BI



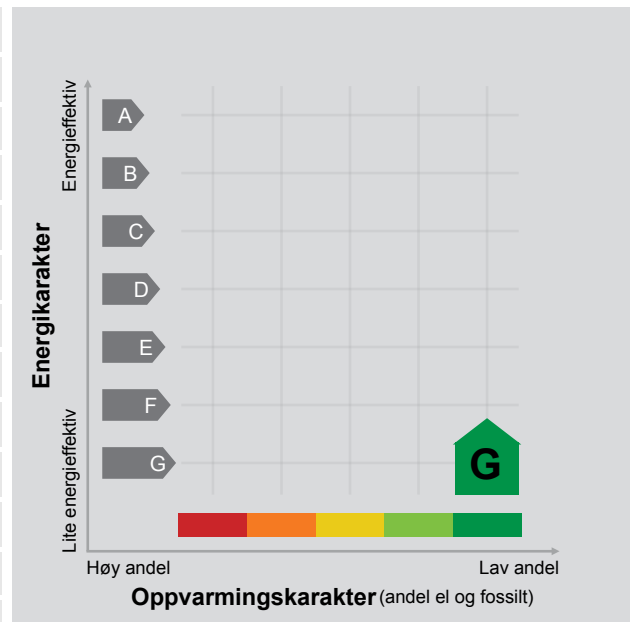


# INFORMASJON & DOKUMENTER



# ENERGIATTEST

Adresse	Sandefjordgata 5C
Postnummer	0464
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	221
Bruksnummer	181
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81343748
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	50b60b30-0995-4aba-98a0-ad8c1fefe96d
Dato	18.06.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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

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

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Vask med fulle maskiner

- Montere automatikk på utebelysning
- Luft kort og effektivt

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1940
<b>Bygningsmateriale:</b>	MurTeglstein
<b>BRA:</b>	57
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	4
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Fjernvarme
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sandefjordgata 5C  
Postnummer: 0464  
Sted: OSLO  
Kommune: Oslo  
Bolignummer: H0301  
Dato: 18.06.2024 9:06:33  
Energimerkenummer: 50b60b30-0995-4aba-98a0-ad8c1fefe96d

Kommunennummer: 0301  
Gårdsnummer: 221  
Bruksnummer: 181  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 81343748

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Brukertiltak

### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### **Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 11: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tiltak 12: Tiltak utendørs**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving**

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

### **Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 19: Montering tetningslister**

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

## **Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme**

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

### **Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

# Tilstandsrapport

📍 Sandefjordgata 5 C, 0464 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 221, bnr. 181

# Andelsnummer 77

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m<sup>2</sup> BRA-i: 57 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.06.2024

Rapportdato: 22.06.2024

Oppdragsnr.: 18554-1601

Referansenummer: DA2355

Autorisert foretak: West Takst og Rådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Blom Kjerulf



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

## West Takst og rådgiving as

### Rapportansvarlig

Christian Blom Kjerulf  
Uavhengig Takstingeniør  
cbk@taksthuset.no  
920 34 854



# 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 fuktøk.

## 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 byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, aneks, 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 eksemplarframstilling 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.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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.



# Beskrivelse av eiendommen

Det henvises til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.

Takstmannen har ikke fått opplysninger om evt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjenninger på eiendommen.

## **Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1940**

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk fundamentert med såle til antatt faste masser. Bærende konstruksjoner i betong og teglstein. Pussete og malte fasader. Flatt tak tekket med sveiset folie e.l.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

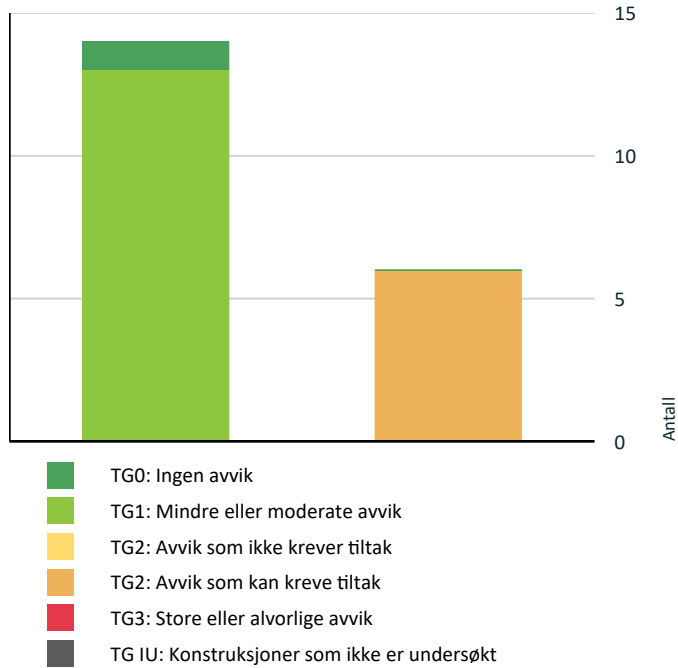
[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1940

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Boligformål

## UTVENDIG

### TE 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 21



### TE 1 Dører

Bygningen har finert inngangsdør



Finert inngangsdør



Brann og lydklassifisert

## INNVENDIG

### TE 2 Overflater

3-stavs eikeparkett i stue og i soverom. Flislagt entré, kjøkken og bad.

Vegger med malte glatte overflater. Flislagte vegger i bad.

Himlinger med malte flater.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Noe flisbom i fliser i entré.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for tiltak, men det bør påregnes tiltak etter hvert.



## TE 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

## TE 0 Radon

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

## TE 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

I god funksjon, men det gjøres oppmerksom på alder.



## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Badene ble pusset opp i regi av borettslaget i perioden 2004-2005. Da ble også vann og avløpsrør skiftet.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2004

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18.

Årstall: 2004

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



Noe mindre fall iht datidens krav, men det er fall til sluk.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2004

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2004

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger)

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger).

Det er utført enkle fuktsøk på tilgjengelige områder uten påvist utslag.

## KJØKKEN

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Epoq kjøkkeninnredning med fabrikkklakkerte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn, kjøøl/ frys og oppvaskmaskin. Laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum og nedfelt induksjon koketopp. Takhøye overskap.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Rørplegget i kjøkken. Waterguard montert.

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Felles forsert avtrekk via ventil i vent. sjakt.



Kullfilterventilator



Naturlig avtrekk til felles sjakt.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG1 Vannledninger

Det er både plastrør og kobberør observert i himling i bad. Plastrør i kjøkken. Rørplegget antas å være fra 2004/ 2005 da badene ble pusset opp.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Stoppekraner plassert i himling i bad.

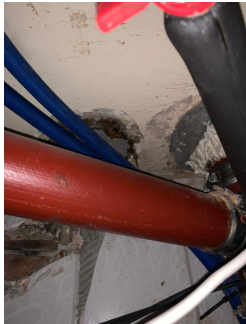
## ⚠ TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



## ⚠ TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk i bad og i kjøkken. Tilluft via spalteventiler i vinduene.

## ⚠ TG 2 Vannbåren varme

Leiligheten blir oppvarmet av radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## ⓘ 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 bygnings sakkyndig 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.*

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang utstyrt med automatsikringer.

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)?

**Ja**

### Spørsmål til eier

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

**Ja Mangler på arbeider som er utført av elektriker på dugnad.**

**Ellers så foreligger det samsvarserklæring noe el. arbeider utført i regi av tidligere eier.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

3. 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?

**Nei**

## ⓘ TG 1 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 bygnings sakkyndig 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.*

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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?

**Ukjent Ikke funksjonsteste**

# Tilstandsrapport

# 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 bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3. etasje	57			57			57
Kjeller		4		4			4
<b>SUM</b>	<b>57</b>	<b>4</b>					<b>61</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>61</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Stue , Kjøkken , Bad , Soverom , Entré		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Det er målt takhøyde i hovedrom(stue). Målt til 2,65 meter.

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Leiligheten disponerer 1 kjellerbod. Boden er merket med nr. 307 og er oppmålt til 4m2.

## 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)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	57	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.6.2024	Christian Blom Kjerulf Vegard Thøgersen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	221	181		0	6122.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Sandefjordgata 5 C

### Hjemmelshaver

Sandefjordgata Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
307/SANDEFJORDGATA BORETTSLAG	948940604	307	Obos	Andresen Signe Beate Sveen

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
77	8 000	11 512    31.12.2023	110 000    01.06.2024

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	79636076			
<b>Kommentar</b>				



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser 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 insiden 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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 befaringsstidspunktet 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

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/DA2355>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	15240172
Adresse	Sandefjordgata 5C		
Postnr.	0464	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år 4 mnd. Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige, med all kontakt gjennom OBOS		Polise/avtalenr
Selger 1 Fornavn	Signe B Sveen	Etternavn	Andresen

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

#### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Proff Rørlegger AS, Bravida AS (oppgitt av tidligere eier)

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Byttet toalett i februar 2019 under tidligere eier. Oppussing av bad i regi av borettslaget 2004/05.

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn

Ukjent

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Kjenner ikke til detaljer om arbeidet.

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

Foreligger i henhold til egenerklæring til tidligere eier.

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

I henhold til egenerklæring til tidligere eier.

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

Ingenting i gjeldende leilighet som jeg kjenner til.

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Sofienberg Rør AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Installert ny vask med blandebatteri i forbindelse med oppussing av kjøkken i 2019. Installert water guard for vask og oppvaskmaskin. Dette er oppgitt av tidligere eier.

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei  Ja Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Familiemedlem av nåværende selger som er utdannet elektriker og jobber som elektromontør.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Fem påveggs-stikkontakter på vegg nord i stue våren 2020. Satt opp trådløs dimmer for lys i taket på kjøkken 2024.

**13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja Kommentar

Strømline AS (samsvarserklæring foreligger fra tidligere eier.

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

Nei  Ja Kommentar

Det ble utført kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten i mars 2022. Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.

**15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**

Nei  Ja

**17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja Kommentar

**18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja Kommentar

**19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja Kommentar

**20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei  Ja

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

### **SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja Kommentar

### **TILLEGGSKOMMENTAR**

Det er slått et lite skall av vask på høyre side bad. Skap, vask og innredning er klar for utbygging.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 27

Sandefjordgata Borettslag



# Velkommen til årsmøte i Sandefjordgata Borettslag

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

## Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 16. april kl. 19:30 og lukker 21. april kl. 23:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/27>

Det holdes også et frivillig møte 16. april kl. 19:30 , Klubbhuset Sagene Idrettsforening Voldsløkka - Møterom "Stripa".

## Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

## Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ventiler
7. Endre Husordensreglenes pkt. om Dyrehold
8. Nedgravde søppelkasser
9. Brukerbetaling i borettslagets fellesvaskerier
10. Sykkelskur
11. Valg av styre
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valgkomite 1 år

Styret i Sandefjordgata Borettslag

Med vennlig hilsen,

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

Som møteleder foreslås borettslagets rådgiver Håvard Pedersen.

**Forslag til vedtak**

Håvard Pedersen er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Som protokollvitner foreslås Christian Hrafn Brovold og Helena Wyller Engkvist.

**Forslag til vedtak**

Christian Hrafn Brovold og Helena Wyller Engkvist er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2023 Sandefjordgata Brl.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000

---

Sak 6

## Ventiler

Forslag fremmet av:

Jørgen Sten Andersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen vedtar at styret utreder muligheten for motoriserte avtrekksvifter over byggenes ventilasjonskanaler og pålegger beboere som har installert motoriserte vifter på sine bad om å demontere disse.

Styrets innstilling

Styret kan utrede muligheten for motoriserte avtrekksvifter over byggenes ventilasjonskanaler og kan oppfordre beboere som har installert motoriserte vifter på sine bad om å demontere disse, men har ikke anledning til å inspisere samtlige bad.

#### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret utreder muligheten for motoriserte avtrekksvifter over byggenes ventilasjonskanaler og pålegger beboere som har installert motoriserte vifter på sine bad om å demontere disse.

---

Sak 7

## Endre Husordensreglenes pkt. om Dyrehold

Forslag fremmet av:

Hanne Bryn Johannessen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens tekst i Husordensreglene:

- Det er ikke tillatt å holde dyr, herunder hund eller katt, uten godkjenning fra styret. Før søknad sendes styret, skal samtlige beboere i den aktuelle oppgangen kontaktes og gi sitt samtykke. I søknaden til styret skal det opplyses at dette er gjort, og om noen av beboerne i oppgangen hadde innvendinger eller forbehold.

Forslag til ny tekst i Husordensreglene:

#### REGLER OM DYREHOLD

Det er ikke tillatt å holde dyr, herunder hund eller katt, uten godkjenning fra styret. Beboere som får godkjent husdyrhold plikter å plukke opp etter husdyret når det luftes utendørs. Videre skal dyret ikke være til sjenanse for noen andre beboere inne eller ute, og som hovedregel holdes i bånd på borettslagets utearealer. Hvis dyret oppholder seg i nærheten av sandkasse eller lekeplass skal det utvises spesielt hensyn og oppmerksomhet til barn som er i lek.

Ved godkjenning skal dyreeier signere egenerklæring utarbeidet av styret.

I søknaden skal det fremkomme om beboere i samme oppgang har blitt informert om planer om dyrehold inkludert type dyr, rase og annet relevant samt om det fremkom innvendinger mot dette.

Styret skal i utgangspunktet ikke avvise søknad, dersom det ikke foreligger saklige grunner for det.

Søknad sendes styret pr hvoretter erklæring blir tildelt dyreeier for signering.

Nye beboere som allerede eier dyr behøver ikke å søke, da det ikke vil fungere i en salgsprosess med bud forbehold e.l, men ERKLÆRING OM DYREHOLD skal også signeres av nye beboere.

#### ERKLÆRING OM HUNDEHOLD

Forslag til erklæring (som sendes til dyreeier når søknad er mottatt samt til nye beboere som har dyrehold)

Undertegnede på adresse signerer herved på følgende erklæring vedrørende dyrehold i Sandefjordgata borettslag.

Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

Jeg forplikter meg straks til å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate seg på borettslagets eiendom hele året, og sørge for at mitt husdyr ikke er til sjenanse for andre beboere. Innunder dette følger også at husdyret som hovedregel skal være i bånd på borettslagets eiendom og for øvrig ikke være til betydelig sjenanse for noen andre beboere.

Jeg er ansvarlig og erstatningspliktig hvis husdyret forvolder skade på eiendom, herunder oppskraping av dører, karmen eller liknende i borettslaget.

Dersom det fremsettes skriftlige klager på mitt husdyrhold fra andre beboere, skal styret undersøke om disse er berettiget. Videre plikter jeg å forsøke å løse problemet som er til sjenanse. Dette kan være vedvarende bråk, sjenerende lukt eller liknende. Hvis problemet ikke løses eller det ikke er mulig å komme til enighet mellom meg og eventuelt den som har framsatt klage skal styret vurdere om dette er mislighold av erklæringen for dyrehold.

Hvis/når mitt husdyr dør er jeg innforstått med at jeg må søke styret på nytt om dyrehold før jeg anskaffer meg et nytt husdyr.

Denne erklæringen betraktes som endel av ordensreglene og at vedvarende brudd på denne regnes som mislighold når det også er klart at det ikke er evne eller vilje til å få problemet løst. Jeg er kjent med at styret i så fall kan be om at dyreholdet opphører.

Oslo,

Navn på søker/dyreeier

#### ORIENTERING OM SØKNAD VEDRØRENDE DYREHOLD

Hei

Vi har mottatt din søknad om dyrehold i Sandefjordgata borettslag. Styret har stort sett gode erfaringer med husdyrhold, men ønsker å oppfordre alle som skal anskaffe seg hund eller katt til å tenke nøye gjennom det ansvaret som medfølger - både for dyrets ve og vel, men også at det å ha husdyr i et borettslag innebærer å utvise hensyn til naboer.

Et husdyr kan være kilde til ekstra bråk eller annen form for sjenanse for naboer og det er viktig med god dialog naboer imellom for å hindre uønskede konflikter. En god husdyreeier som har tenkt nøye gjennom anskaffelse av dyr (type, lynne, evt spesielle utfordringer rundt dette), og som gjennomført normal opplæring vil som regel ha større mulighet for å ha et husdyr som ikke er til sjenanse for øvrige beboere

Vedlagt finner du gjeldene regler for dyrehold i borettslaget som vi ber om at du setter deg godt inn i. I tillegg er det vedlagt «ERKLÆRING OM DYREHOLD» som vi også ber om det du leser, signerer og returnerer til styret gjennom VIBBO.

Oslo,

Styret i borettslaget

#### Styrets innstilling

Styret mener at de gjeldende husordensreglene om hensynsfull bruk av fellesområder og leiligheter og om at dyrehold kun godkjennes etter søknad til styret er dekkende for de behovene vi har for dyrehold, og anbefaler dermed at vi ikke endrer husordensreglene.

### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen stemmer for den foreslåtte endringen av Husordensreglenes pkt. om Dyrehold

---

Sak 8

### Nedgravde søppelkasser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har innhentet prisantydning for nedgravde søppelkasser av typen <https://alles.no/produkt/blok2/>. Dette vil koste anslagsvis 850 000 kroner å installere. Vi ber om ja/nei avstemming for om det er ønske om at vi utreder saken videre, med mål om gjennomføring i 2025.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen sier ja til utredning av nedgravde søppelkasser

---

Sak 9

### Brukerbetaling i borettslagets fellesvaskerier

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ber om ja/nei avstemming for videre utredning av om vi skal ha egenbetaling i fellesvaskerier eller ikke.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen sier ja til utredning av brukerbetaling i borettslagets fellesvaskerier

---

Sak 10

### Sykkelskur

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ber om ja/nei avstemming for videre utredning av oppgradering av sykkelparkeringen fra vanlige stativer til skur/låsbare sykkelboder.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen sier ja til utredning av oppgradering av sykkelparkeringen fra vanlige stativer til skur/låsbare sykkelboder

---

Sak 11

## Valg av styre

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Håvard Hungnes Lien

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hans-Otto Larsen

### Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling Sandefjordgata Brl.pdf

---

Sak 12

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Håvard Hungnes Lien

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ragnhild Irja Enstad
- 

Sak 13

## Valgkomite 1 år

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Som valgkomite for 1 år foreslås Hilde Olafsen.



**Forslag til vedtak**

Hilde Olafsen er valgt.

---

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Håvard Hungnes Lien	Sandefjordgata 4 I
Styremedlem	Ragnhild Irja Enstad	Sandefjordgata 4 H
Styremedlem	Pernille Kleppan Mørch	Sandefjordgata 5 C
Styremedlem	Thea Strømme	Sandefjordgata 4 K
Varamedlem	Hans-Otto Larsen	Sandefjordgata 4 H

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Håvard Hungnes Lien Sandefjordgata 4 I

Varadelegert

Kjersti Børve Skjelbreid Sandefjordgata 4 H

### Valgkomite

Hilde Olafsen Sandefjordgata 4 I

### Generelle opplysninger om Sandefjordgata Borettslag

Borettslaget består av 133 andelsleiligheter.

Sandefjordgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948940604, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

221 181

Første innflytting skjedde i 1940. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Sandefjordgata Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene i 2023 var til sammen kr 6 584 382.

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 5 416 533.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 7 265 000 til større vedlikehold som omfatter utbedring av balkonger, calling anlegg, prosjektering utskiftning av vannrør kjeller og stoppekraner.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145% for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sandefjordgata Borettslag.

### Lån

Sandefjordgata Borettslag har ett lån i OBOS Banken med flytende rente 5,7% per 01.02.2024.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar for 2024 er kr 199 124.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sandefjordgata Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandefjordgata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets 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>.

Oslo, 27. februar 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**SANDEFJORDGATA BORETTSLAG  
ORG.NR. 948 940 604, KUNDENR. 27**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 048 420</b>	<b>24 694</b>	<b>1 048 420</b>	<b>1 242 848</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		526 827	-6 501 399	509 014	335 900
Tilbakeføring av avskrivning	15	9 117	9 117	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-24 980	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	9 960 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-338 780	-2 418 370	-51 000	-316 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 737	-642	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>194 427</b>	<b>1 023 726</b>	<b>458 014</b>	<b>19 900</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 242 847</b>	<b>1 048 420</b>	<b>1 506 434</b>	<b>1 262 748</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 760 594	1 641 283		
Kortsiktig gjeld		-517 747	-592 863		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 242 847</b>	<b>1 048 420</b>		

**SANDEFJORDGATA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 940 604, KUNDENR. 27**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		0	1 183 947	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	6 592 298	5 481 918	6 512 000	7 514 000
Andre inntekter	3	-7 916	59 600	0	6 500 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 584 382</b>	<b>6 725 465</b>	<b>6 512 000</b>	<b>14 014 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 250	-35 250	-33 500
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-260 000
Avskrivninger	15	-9 117	-9 117	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 125	-10 500	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-189 105	-181 480	-190 500	-200 000
Konsulenthonorar	7	-78 893	-252 445	-30 000	-230 000
Kontingenter		-26 600	-26 600	-26 600	-26 600
Drift og vedlikehold	8	-457 074	-7 839 356	-390 000	-7 265 000
Forsikringer		-527 436	-439 176	-527 436	-580 000
Kommunale avgifter	9	-1 056 640	-873 888	-983 000	-1 191 000
Energi/fyring	10	-1 758 344	-1 884 336	-1 980 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-472 148	-577 550	-475 000	-490 000
Andre driftskostnader	11	-544 802	-513 567	-526 200	-635 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 416 533</b>	<b>-12 893 265</b>	<b>-5 423 986</b>	<b>-12 421 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 167 849</b>	<b>-6 167 800</b>	<b>1 088 014</b>	<b>1 592 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 167 849</b>	<b>-6 167 800</b>	<b>1 088 014</b>	<b>1 592 900</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	69 564	56 048	0	0
Finanskostnader	13	-710 586	-389 647	-579 000	-1 257 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-641 022</b>	<b>-333 599</b>	<b>-579 000</b>	<b>-1 257 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>526 827</b>	<b>-6 501 399</b>	<b>509 014</b>	<b>335 900</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-6 501 399		
Til annen egenkapital		526 827	0		



**SANDEFJORDGATA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 940 604, KUNDENR. 27**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	3 494 065	3 494 065
Tomt		519 204	519 204
Andre varige driftsmidler	15	27 350	36 467
Miljøbankkonto, øremerket		145 502	85 729
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 186 121</b>	<b>4 135 465</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		115	0
Forskuddsbetalte kostnader		115 727	107 694
Driftskonto OBOS-banken		1 066 573	718 289
Driftskonto OBOS-banken II		105 738	105 738
Sparekonto OBOS-banken		472 441	709 562
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 760 594</b>	<b>1 641 283</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 946 715</b>	<b>5 776 748</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 133 * 100		13 300	13 300
Udekket tap	16	-10 033 124	-10 559 952
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-10 019 824</b>	<b>-10 546 652</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	14 288 170	14 626 950
Borettsinnskudd	18	1 015 000	1 015 000
Annen langsiktig gjeld	19	3 500	3 500
Avsetning bomiljøtiltak		142 123	85 087
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>15 448 793</b>	<b>15 730 537</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		420 000	589 657
Påløpte renter		71 525	3 206
Påløpte avdrag		26 222	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>517 747</b>	<b>592 863</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 946 715</b>	<b>5 776 748</b>
Pantstillelse	20	17 015 000	17 015 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.01.2024  
Styret i Sandefjordgata Borettslag

Håvard Hungnes Lien/s/	Ragnhild Irja Enstad/s/	Thea Strømme/s/
Pernille Kleppan Mørch/s/		

**NOTE: 1**

## REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

## INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

## HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

## FORDRINGER

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

## SKATTETREKKS-KONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 734 944
Forretningslokale	413 976
Bredbånd fra Telia	410 172
Eiendomsskatt	21 456
Barnevogngarasje	10 700
Nedbetaling egenandel forsikring	1 050
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 592 298</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

2 beboere som har betalt for barnevogngarasjer selv om de sa opp i feb. 2022	-9 800
Diverse	84
Nøkler	1 800
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>-7 916</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-35 250</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 250 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 125.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-45 641
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 652
OBOS Prosjekt AS	-8 600
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-78 893</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-99 947
Drift/vedlikehold VVS	-60 996
Drift/vedlikehold elektro	-3 956
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-141 322
Drift/vedlikehold brannsikring	-80 647
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-68 900
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 157
Egenandel forsikring	10 000
Kostnader dugnader	-9 150
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-457 074</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-32 879
Vann- og avløpsavgift	-659 774
Renovasjonsavgift	-363 986
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 056 640</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-86 509
Strøm oljefyr el.bereder	-8 177
Fjernvarme	-1 663 658
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 758 344</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-29 078
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 017
Driftsmateriell	-6 779
Vaktmestertjenester	-297 456
Renhold ved firmaer	-167 700
Andre fremmede tjenester	-27 058
Trykksaker	-880
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 100
Andre kontorkostnader	-2 028
Telefon, annet	-575
Porto	-140
Bank- og kortgebyr	-2 991
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-544 802</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 275
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 618
Kundeutbytte fra Gjensidige	49 661
Andre renteinntekter	10
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>69 564</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-710 238
Renter på leverandørgjeld	-348
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-710 586</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Oppskrevet 1972	1 404 765
3TIL41	2 089 300
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>3 494 065</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.221/bnr.181 M. flere

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER****Hagemøbler**

Tilgang 2021	23 325	
Tilgang 2022	24 980	
Avskrevet tidligere	-11 838	
Avskrevet i år	-9 117	
		27 350
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>27 350</b>
<hr/>		
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-9 117</b>

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17****PANT- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-3 903 598	
Økning 2021	-2 050 000	
Økning i 2022	-9 960 000	
Nedbetalt tidligere	1 286 648	
Nedbetalt i år	338 780	
		-14 288 170
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-14 288 170</b>

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1941	-108 700	
Korrigering	-906 300	
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-1 015 000</b>

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-3 500	
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-3 500</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 015 000
Pantelån	14 288 170
Påløpte avdrag	26 222
	<hr/>
	<b>15 329 392</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 494 065
Tomt	519 204
<b>TOTALT</b>	<hr/>
	<b>4 013 269</b>

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styret**

Styret kontaktes fortrinnsvis på Vibbo. Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Du kan også komme i kontakt med styret på e-post: sandefjordgatabl@gmail.com.

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### **Styrets arbeid**

Styret i Sandefjordgata Borettslag har i det aller meste av perioden siden forrige ordinære generalforsamling bestått av styrelederleder Håvard Hungnes Lien og styremedlemmene Thea Bertnes Strømme, Pernille Kleppan Mørch og Ragnhild Irja Enstad, samt varamedlem Hans-Otto Larsen. John Kristian Andresen ble opprinnelig også valgt som styremedlem, men trakk seg fra vervet sitt i mai 2023 og ble erstattet av Ragnhild Irja Enstad på ekstraordinær generalforsamling i juni 2023.

Styret har hatt møter en gang per måned, og har behandlet i overkant av 100 saker. I tillegg er om lag 400 henvendelser via Vibbo og epost fulgt opp og kvittert ut.

De viktigste sakene styret har jobbet med det siste året er reparasjon av lekkasjen på hovedvannforsyningen inn til oppgang 5e, forlengelse av utleiekontrakten med Bokstua, organisere utvendig vindusvask for alle leilighetene, prosjektering og planlegging av renovering av balkongene, organisere reparasjon av ødelagte vinduer, følge opp varmpumpene til vaskekjelleren og følge opp innbruddet i kjelleren.

Vi har også organisert vår- og høstdugnad, deltakelse på nabolagsfestivalen, og julelystenning.

At vannlekkasjen ble oppdaget før det ble stor skade var veldig viktig for borettslaget, så vi oppfordrer alle til å fortsette med å si ifra hvis man oppdager noe som er i ustand med en gang man ser det. Jo mer informasjon styret har, jo enklere er det å prioritere og følge opp saker.

De mest omfattende planene for kommende styreperiode er prosjektering av vannrør, få installert nye stoppekraner, utføring av balkongreparasjon, forbedret sykkelparkering, digitalisering av papirarkivet, markiser, internkontroll av el-anlegg, og reparasjon av callinganlegg.

### **Økonomi**

Vi viser til regnskapet og budsjettet for detaljer, og tar bare noen hovedpunkter her.

For 2023 var driftskostnadene noe lavere enn driftsutgiftene, på tross av dyr og akutt reparasjon av vannrør.



Felleskostnadene for 2024 vil, som varslet, gå opp med 15%. Dette henger blant annet sammen med en varslet økning på 20,3 % for vann- og avløpsavgiftene, og en god del utbedringsarbeider som må tas, der balkongene står for mesteparten av kostnaden.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79636076. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Brannsikring	Brannsikring av kjeller og loft med rømningsskilt Oslo Brannsikring
	Balkonger	OBOS Prosjekt Sikkerhetsmeislet undersiden av balkonger i Sandefjordgata og Mogata.
	Vaskeri	Ny Miele-vaskemaskin til oppgang E-F-G
	Brannsikring	5-års kontroll av brannslukkeapparater og kontroll av branddetektorer av Gowens

	Nytt calling-anlegg i oppgang G og N  Lamper i bakgård 4  Reparasjon av hovedvannledning inn til 5E – Stor-Oslo Rørleggerservice AS	Porttelefonservice AS  LED-lys i lampene i bakgård 4 av Hans Becker Ing.
2022	EI-kontroll Nytt internett (inkludert stamnett) Brannsikring av kjeller og loft	
2021/2022	Nye vinduer i alle leiligheter Brannteknisk tilstandsrapport fra Ullerud	
2020	Malerarbeider	Maling av oppganger
2017	Brannsikkerhet	Utplassert nye brannslukningsapparater i alle leiligheter, utleieenheter og fellesarealer.
2017	Oppganger	Alle oppganger er flislagt.
2017	Vaskeri	Nye tørketromler i alle fellesvaskeri. Ny LED-belysning i alle fellesvaskeri.
2015	Vaskeri	Kjøpt inn og installert fire nye vaskemaskiner
2015	Montering av belysning	Montering av ledbelysning i oppganger og kjellere
2015	Montering av brannvarslingsanlegg	Installert felles brannvarslingsanlegg i samtlige leiligheter og fellesarealer.
2014	Oppgradering tørkeskap	Bygget om tørkeskap og installert varmepumper til oppvarming.
2014	Internett	Oppgradert til fibernett.
2013	Installasjon av nye porttelefoner	
2012	Rehabilitering av tak	
2012	Installasjon av fjernvarme	Installasjon av fjernvarme, fjerning av olje- og elektrokjeler og oljetanker.
2009	Løpende utskifting av defekte soilrør	
2008	Asfaltering av fellesarealer	
2007 - 2008	Vinduer og strøm	Utvendig maling av vinduer. Installert strømbespaerende brytere til lys i kjeller og vaskerier
2006	Oppganger	Oppussing av oppganger
2004	VVS / Fyrrom	Avsluttet VVS-rehabilitering / Installert automatsystem i fyrrom
2002	HMS	Kontroll og refyll av pulverapparater
2000	Inngangsdører / Kabelanlegg	Skifte av inngangsdører / Nytt kabelanlegg
1998	Luftepiper / Loftsluker	Oppmuring av luftepiper over tak / Loftsluker
1996	Oljekjele	Ny oljekjele

1995	Fyringsanlegg	Innregulert fyringsanlegg
1994	Vinduer / Fasader / Gesimser	Vinduer / Fasader / gesimser / Vindusmaling
1993	Oppgangsdører / Porttelefon	
1991	Gårdsrom / Grøntanlegg / Oppganger	Gårdsrom / Grøntanlegg / Sitteplasser / Oppganger
1990	Elektrokjele	Installert elektrokjele
1989	Stigeledninger / Elektrisk anlegg	
1988	Verandaer / Kabelanlegg	Oppussing av verandaer / Nytt internt kabelanlegg
1985	Tak	

**0027 Sandefjordgata Borettslag  
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Håvard Hungnes Lien

Adresse: Sandefjordgata 4 I  
E-postadresse: khadgar@gmail.com

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Hans-Otto Larsen

Adresse: Sandefjordgata 4H  
E-postadresse: holarsen@gmail.com

2. Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

3. Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

4. Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn:.....

Adresse.....

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn:.....

Adresse.....

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Hilde Olafsen

Adresse: Sandefjordgata 4 I  
E-postadresse: hildeolafsen80@gmail.com

Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

**F. Andre utvalg**

Navn:.....

Adresse.....

Navn:.....

Adresse.....

Navn:.....

Adresse.....

Dato: 13.02.24 I valgkomiteen for Sandefjordgata Borettslag

Hilde Olafsen

.....

.....

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 16.04.24 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 21.04.24

Selskapsnummer: 27 Selskapsnavn: Sandefjordgata Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

## Avstemning

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

### Sak 1 Valg av møteleder

Håvard Pedersen er valgt.

For

Mot

### Sak 2 Valg av protokollvitner

Christian Hrafn Brovold og Helena Wyller Engkvist er valgt.

For

Mot

### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

### Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

### Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000

For

Mot

**Sak 6 Ventiler**

Generalforsamlingen vedtar at styret utreder muligheten for motoriserte avtrekksvifter over byggenes ventilasjonskanaler og pålegger beboere som har installert motoriserte vifter på sine bad om å demontere disse.

For

Mot

**Sak 7 Endre Husordensreglenes pkt. om Dyrehold**

Generalforsamlingen stemmer for den foreslåtte endringen av Husordensreglenes pkt. om Dyrehold

For

Mot

**Sak 8 Nedgravde søppelkasser**

Generalforsamlingen sier ja til utredning av nedgravde søppelkasser

For

Mot

**Sak 9 Brukerbetaling i borettslagets fellesvaskerier**

Generalforsamlingen sier ja til utredning av brukerbetaling i borettslagets fellesvaskerier

For

Mot

**Sak 10 Sykkelskur**

Generalforsamlingen sier ja til utredning av oppgradering av sykkelparkeringen fra vanlige stativer til skur/låsbare sykkelboder

For

Mot



**Sak 11 Valg av styre**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Håvard Hungnes Lien

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Hans-Otto Larsen

**Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Håvard Hungnes Lien

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Ragnhild Irja Enstad

**Sak 13 Valgkomite 1 år**

Hilde Olafsen er valgt.

For

Mot



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

# Protokoll til årsmøte 2024 for Sandefjordgata Borettslag

Organisasjonsnummer: 948940604

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 16. april kl. 19:30 til 21. april kl. 23:00 og møtet ble avholdt 16. april 2024, Klubbhuset Sagene Idrettsforening Voldsløkka - Møterom "Stripa".

Antall stemmeberettigede som deltok: 84.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Som møteleder foreslås borettslagets rådgiver Håvard Pedersen.

### Forslag til vedtak:

Håvard Pedersen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 72

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Som protokollvitner foreslås Christian Hrafn Brovold og Helena Wyller Engkvist.

### Forslag til vedtak:

Christian Hrafn Brovold og Helena Wyller Engkvist er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 68

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 68

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 68

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 62

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Ventilert

Fremmet av: Jørgen Sten Andersen

Generalforsamlingen vedtar at styret utreder muligheten for motoriserte avtrekksvifter over byggenes ventilasjonskanaler og pålegger beboere som har installert motoriserte vifter på sine bad om å demontere disse.

### Styrets innstilling

Styret kan utrede muligheten for motoriserte avtrekksvifter over byggenes ventilasjonskanaler og kan oppfordre beboere som har installert motoriserte vifter på sine bad om å demontere disse, men har ikke anledning til å inspisere samtlige bad.

### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at styret utreder muligheten for motoriserte avtrekksvifter over byggenes ventilasjonskanaler og pålegger beboere som har installert motoriserte vifter på sine bad om å demontere disse.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 54

Antall stemmer mot vedtaket: 11

Antall blanke stemmer: 19

## 7. Endre Husordensreglernes pkt. om Dyrehold

Fremmet av: Hanne Bryn Johannessen

Dagens tekst i Husordensreglene:

- Det er ikke tillatt å holde dyr, herunder hund eller katt, uten godkjenning fra styret. Før søknad sendes styret, skal samtlige beboere i den aktuelle oppgangen kontaktes og gi sitt samtykke. I søknaden til styret skal det opplyses at dette er gjort, og om noen av beboerne i oppgangen hadde innvendinger eller forbehold.

Forslag til ny tekst i Husordensreglene:

### REGLER OM DYREHOLD

Det er ikke tillatt å holde dyr, herunder hund eller katt, uten godkjenning fra styret. Beboere som får godkjent husdyrhold plikter å plukke opp etter husdyret når det luftes utendørs. Videre skal dyret ikke være til sjenanse for noen andre beboere inne eller ute, og som hovedregel holdes i bånd på borettslagets utearealer. Hvis dyret oppholder seg i nærheten av sandkasse eller lekeplass skal det utvises spesielt hensyn og oppmerksomhet til barn som er i lek.

Ved godkjenning skal dyreeier signere egenerklæring utarbeidet av styret.

I søknaden skal det fremkomme om beboere i samme oppgang har blitt informert om planer om dyrehold inkludert type dyr, rase og annet relevant samt om det fremkom innvendinger mot dette.

Styret skal i utgangspunktet ikke avvise søknad, dersom det ikke foreligger saklige grunner for det.

Søknad sendes styret pr hvoretter erklæring blir tildelt dyreeier for signering.

Nye beboere som allerede eier dyr behøver ikke å søke, da det ikke vil fungere i en salgsprosess med bud forbehold e.l, men ERKLÆRING OM DYREHOLD skal også signeres av nye beboere.

### ERKLÆRING OM HUNDEHOLD

Forslag til erklæring (som sendes til dyreeier når søknad er mottatt samt til nye beboere som har dyrehold)

Undertegnede på adresse signerer herved på følgende erklæring vedrørende dyrehold i Sandefjordgata borettslag.

Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

Jeg forplikter meg straks til å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate seg på borettslagets eiendom hele året, og sørge for at mitt husdyr ikke er til sjenanse for andre beboere. Innunder dette følger også at husdyret som hovedregel skal være i bånd på borettslagets eiendom og for øvrig ikke være til betydelig sjenanse for noen andre beboere.

Jeg er ansvarlig og erstatningspliktig hvis husdyret forvolder skade på eiendom, herunder oppskraping av dører, karmen eller liknende i borettslaget.

Dersom det fremsettes skriftlige klager på mitt husdyrhold fra andre beboere, skal styret undersøke om disse er berettiget. Videre plikter jeg å forsøke å løse problemet som er til sjenanse. Dette kan være vedvarende bråk, sjenerende lukt eller liknende. Hvis problemet ikke løses eller det ikke er mulig å komme til enighet mellom meg og eventuelt den som har framsatt klage skal styret vurdere om dette er mislighold av erklæringen for dyrehold.

Hvis/når mitt husdyr dør er jeg innforstått med at jeg må søke styret på nytt om dyrehold før jeg anskaffer meg et nytt husdyr.

Denne erklæringen betraktes som endel av ordensreglene og at vedvarende brudd på denne regnes som mislighold når det også er klart at det ikke er evne eller vilje til å få problemet løst. Jeg er kjent med at styret i så fall kan be om at dyreholdet opphører.

Oslo,

Navn på søker/dyreeier

## ORIENTERING OM SØKNAD VEDRØRENDE DYREHOLD

Hei

Vi har mottatt din søknad om dyrehold i Sandefjordgata borettslag. Styret har stort sett gode erfaringer med husdyrhold, men ønsker å oppfordre alle som skal anskaffe seg hund eller katt til å tenke nøye gjennom det ansvaret som medfølger - både for dyrets ve og vel, men også at det å ha husdyr i et borettslag innebærer å utvise hensyn til naboer.

Et husdyr kan være kilde til ekstra bråk eller annen form for sjenanse for naboer og det er viktig med god dialog naboer imellom for å hindre uønskede konflikter. En god husdyreier som har tenkt nøye gjennom anskaffelse av dyr (type, lynne, evt spesielle utfordringer rundt dette), og som gjennomført normal opplæring vil som regel ha større mulighet for å ha et husdyr som ikke er til sjenanse for øvrige beboere

Vedlagt finner du gjeldene regler for dyrehold i borettslaget som vi ber om at du setter deg godt inn i. I tillegg er det vedlagt «ERKLÆRING OM DYREHOLD» som vi også ber om det du leser, signerer og returnerer til styret gjennom VIBBO.

Oslo,

Styret i borettslaget

### Styrets innstilling

Styret mener at de gjeldende husordensreglene om hensynsfull bruk av fellesområder og leiligheter og om at dyrehold kun godkjennes etter søknad til styret er dekkende for de behovene vi har for dyrehold, og anbefaler dermed at vi ikke endrer husordensreglene.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 50

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 8. Nedgravde søppelkasser

Styret har innhentet prisantydning for nedgravde søppelkasser av typen <https://alles.no/produkt/blok2/>. Dette vil koste anslagsvis 850 000 kroner å installere. Vi ber om ja/nei avstemming for om det er ønske om at vi utreder saken videre, med mål om gjennomføring i 2025.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 37

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Stemmelikhet i denne saken gjorde at vedtaket ble fattet ved loddrekning.

## 9. Brukerbetaling i borettslagets fellesvaskerier

Styret ber om ja/nei avstemming for videre utredning av om vi skal ha egenbetaling i fellesvaskerier eller ikke.

**Forslag til vedtak:**

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 40

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 10. Sykkelskur

Styret ber om ja/nei avstemming for videre utredning av oppgradering av sykkelparkeringen fra vanlige stativer til skur/låsbare sykkelboder.

**Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen sier ja til utredning av oppgradering av sykkelparkeringen fra vanlige stativer til skur/låsbare sykkelboder

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 49

Antall stemmer mot vedtaket: 23

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 11. Valg av styre

### Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Håvard Hungnes Lien (69 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Håvard Hungnes Lien

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Hans-Otto Larsen (39 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Hans-Otto Larsen

## 12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Håvard Hungnes Lien (64 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Håvard Hungnes Lien

### Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Ragnhild Irja Enstad (62 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ragnhild Irja Enstad

## 13. Valgkomite 1 år

Som valgkomite for 1 år foreslås Hilde Olafsen.

### Forslag til vedtak:

Hilde Olafsen er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 66

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)



Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3273654/dslwusohkm>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# KORT OM OSS



## Jacob Santiago Salvesen

EIENDOMSMEGLER | SALGSLEDER | PARTNER

45 51 23 55

[jsa@eie.no](mailto:jsa@eie.no)

EIE Ullevål & Sagene

# Premium rådgivning

**EIE Ullevål & Sagene** er et lokalt nettverk av EIE-kjeder i Ullevål og Sagene i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ullevål & Sagene kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi har spesielt fokus på interiør og tilrettelegging av boligen, og får mye oppmerksomhet for hvordan vi fremstiller hjemmene vi er så heldige å få forvalte. Vi sørger for at du oppnår det beste resultatet!

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd, samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.



# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)



# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)



EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)