

Tilstandsrapport

Enebolig

Sandakerveien 42
0473 OSLO
Gnr./Bnr.: 225/259
Oslo kommune

Rapportdato: 20.08.2026
Befaringsdato: 24.06.2026
Referansenummer: 15083605

Areal

Enebolig.
Bruksareal: 108 m² (BRA-i: 105 m²)

Totalt bruksareal: 108 m² (BRA-i: 105 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:



Lars Petter Ausland



95425727

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøymed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	24.06.2026
Referansenummer	15083605
Meglerforetakets oppdragsnummer	16-26-0178
Hjemmelshaver/selger	Robin Skog
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Petter Ausland
Tilstede på befaringen	Robin Skog.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	20°C
Rapportdato	20.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Sandakerveien 42
Postnummer/sted	0473 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	225/259
Seksjonsnr.	13
Tomt	Eiet tomt: 1474 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig.	1994.		

Tomtebeskrivelse

Enebolig beliggende i bydel Sagene i Oslo kommune. Felles tomt for sameiet opparbeidet med asfalterte og steinlagte internveier og diverse beplantning. Adkomst til boligen via felles bakgård og intern terrasse.

Byggemåte

Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje med etasjeskille av betong mot boligen. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med glassfelt og sikkerhetslås. Balkongdør med to-lags glass fra byggeår. Vinduer med to-lags glass fra byggeår og tre-lags glass fra 2010. Takvindu med tre-lags glass fra 2024. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

Boligen inneholder

- etasje: Entré, gang, bad og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra entré til vest-vendt markterrasse.
- etasje: Gang, bad og tre soverom. Fransk balkong.

Loftsetasje: Loftstue.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad. 1 etasje.		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Vannrør	9	
		Ventilasjon	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Bad. 2 etasje.		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	10	
Kjøkken - Med åpen løsning mot stue. 1 etasje.		Overflate gulv	10	
		Vannrør	10	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
Andre rom - 2 etasje: Gang og tre soverom.		Overflate gulv	11	
Innvendige trapper - Trapp mellom 2 etasje og loftsetasje.		Tilstand	12	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)		2. Etasje	12	
		Lofstetasje	12	
Yttervegger inkl. fasader		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	13	
		Lufting av ytterkledning	13	
Vinduer og ytterdører		Ytterdører og omramming	13	
		Vinduer og omramming	13	Kr 50 000 - 100 000
Yttertak - Saltak med takopplett.		Inspeksjonsmulighet	14	
		Tekking (med tilhørende beslag)	14	
		Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	14	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	43			43	19
	Entré, gang, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.				Terrasse.
2 etasje.	44			44	
	Gang, bad og tre soverom.				
Lofstetasje	18			18	
	Loftstue.				
Underetasje		3		3	
		Bod.			
SUM	105	3		108	19
Total bruksareal: 108 m²					

Kommentar til arealmålingen

Terrasse oppmålt til 19 m2 (TBA).

Bod i felles bodareal oppmålt til ca 3 m2 (BRA-e).

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 26 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 18 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 8 m2.

Takhøyder i 1 etasje målt fra 2,35 meter til 2,38 meter.

Takhøyder/skråtakshimlinger i 2 etasje målt fra 1,57 meter til 2,40 meter

Takhøyder/skråtakshimlinger i loftsetasje målt fra 0,17 meter til 2,14 meter.

Trappeprosjeksjoner er medregnet i boligens bruksareal (BRA-i).

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 23.06.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Fremlagt energiattest datert 20.05.2025. Energiattest E.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad. 1 etasje.

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Himling med lysmalt slett flate. Servantinnredning med profilerte fronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speilskap montert på vegg over servant. Badekar med ovenpåliggende glassfelt. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen kobberrør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil tilknyttet mekanisk avtrekk fra kjøkken.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning	
	 TG 2	Overflater vegger
		Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger inne i dusjsonen. Konsekvens er at forholdet kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt, men eksakt årsak kan ikke fastslås uten åpning av konstruksjonen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge eksakt årsak, tilstand i skjulte deler av konstruksjonen og avdekke hvilke tiltak som er nødvendige. Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen. Hullene er tettet med tettemasse, men det kan ikke verifiseres ved visuell inspeksjon alene om løsningen gir tilstrekkelig fuktsikkerhet. Konsekvens er risiko for utettheter. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
		Overflater gulv
 TG 3		Det observeres riss i gulvflis ved toalett/servantinnredning. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg.
		Vannrør
		Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
		Ventilasjon
		Tilluftsspalte ved dørterskel eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilerings av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
 TGIU	Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger	
	Vannnett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornyng av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Sjablongmessig prisanslag gjelder for utskiftning av membran/tettesjikt på våtrommets gulv og veggflater. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000	
	Kontroll i tiliggende konstruksjon ikke utført	
	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.	



Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk under badekar. Bad 1 etasje.

Våtrom - Bad. 2 etasje.

Baderom fra årstall 2019. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Himling/skråtakshimling med lysmalt slett flate med downlights. Servantinnredning med lyse glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speil med belysning samt stikkontakter på vegg over servant. Dusjhjørne med glassdør. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget susterne. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør system og stoppekraner montert i vegg over toalett. Avtrekksventil med mekanisk avtrekk montert i yttervegg.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning
-  TG 2 Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger Det registreres åpning rundt avløpsrøret til servanten og tettesjiktet i veggen. Konsekvens er at eventuelle lekkasjer kan gi følgeskader i tilliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
-  TGIU Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var nødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk i bad. 2 etasje.

Kjøkken - Med åpen løsning mot stue. 1 etasje.

Gulvflate belagt med parkett. Malte slette veggflater. Himling med lysmalt slett flate med downlightskasser. Kjøkkeninnredning fra årstall 2009 oppusset med lakkerte glatte fronter i 2019. Benkeplater av treverk oppusset i 2022. Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Fliser på vegg over kjøkkenbenk. Stikkontakter montert på vegg. Integrerte hvitevarer. Induksjonstopp og stekeovn fra årstall 2022. Oppvaskmaskin fra årstall 2021. Kjøleskap med frysedel. Ventilator med mekanisk avtrekk. Vannrør av typen kobberør og plastrør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Hovedstoppekran montert under oppvaskkum.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Avløpsrør - Ventilator - Innredning
-  TG 1 Ventilator Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
-  TG 2 Overflate gulv Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer stedvis preg av slitasje med enkelte riper og kvistutslag/hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
- Vannrør Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Tekniske anlegg

Varmtvannsbereder på 198 liter (årstall 2014) og lekkasjestopper montert i nisje under trapp i 2 etasje. Vannrør av typen kobberrør, forkrommede rør og rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør system og stoppekraner montert i baderom i 2 etasje. Inspeksjonsluke for vannrør montert i vegg i soverom 3. Stoppekran montert under oppvaskkum. Avtrekksventiler med mekanisk avtrekk montert i baderommene. Ventilator med mekanisk avtrekk montert i kjøkken. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder



TG 2

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Vannrørene i inspeksjonsluke i soverom 3 er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Andre rom - 1 etasje: Entré, gang og stue.

Flislagt gulv med gulvvarme i entré. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Himlinger med lysmalte slette flater med lampepunkter. Skyvedør mellom entré og gang. Profilert baderomsdør. Skyvedørgarderobe i entré. Garderobeskap/oppbevaring under trapp. Ventilasjonen i 1 etasje er basert på naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i yttervegger kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Andre rom - 2 etasje: Gang og tre soverom.

Gulvflater belagt med malt tregulv. Malte veggflater. Himlinger/skråtakshimlinger med lysmalte slette flater med lampepunkter. Profilerte innerdører. Skyvedørgarderobe i soverom 1. Ventilasjonen i 2 etasje er basert på naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i yttervegger kombinert med mekanisk avtrekk fra bad.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon



TG 2

Overflate gulv

Synlige deler av gulvets overflatemateriale med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Det er registrert knirk i deler av gulvene. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.

Loft - innredet - Innredet loft.

Gulvflate belagt med malt tregulv. Vegg og himlingsflater/skråtakshimlinger belagt med lyse mdf-paneler. Takvindu over trappeprosjeksjon. Vinduer og ventiler i yttervegger.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilasjon - Konstruksjonsoppbygging - Statikk og bærekonstruksjon

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen - Stue/kjøkken. 1 etasje.

Skorstein fra byggeår. Vedovn av støpejern med glassdør og glassfelt.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

Innvendige trapper - Trapp mellom 1 og 2 etasje.

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Teppebelagte trinn. Rekkverk av treverk.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Tilstand

Innvendige trapper - Trapp mellom 2 etasje og loftsetasje.

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Teppebelagte trinn. Rekkverk av treverk.

-  TG 2 Tilstand
- Det er registrert knirk i større deler av trappen. Knirk oppstår som regel som følge av bevegelser og friksjon mellom trappens konstruksjoner grunnet årsaker som ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon alene. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av auditiv (lydmessig) betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong og trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger. Følgende rom er målt i 1 etasje: Kjøkken og gang.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
1. Etasje

-  TG 1 1. Etasje
- I gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

-  TG 2 2. Etasje
- Etasjeskiller av trekonstruksjoner: Følgende rom er målt: Gang og soverom 2. I gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 22 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

- Lofstetasje
- Etasjeskille av trekonstruksjoner. Loftstue er kryssmålt. I loftstue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 15 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflatebehandling - Gnagersikring	
 TG 2	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Ytterkledningens materialer viser stedvise tegn til begynnende nedbrytning og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og behov for tiltak for å hindre videre nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer. Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Lufting av ytterkledning	. Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

Vinduer og ytterdører

Profilert entrédør med glassfelt og sikkerhetslås. Balkongdører med to-lags glass fra byggeår. Vinduer med to-lags glass fra byggeår og tre-lags glass fra 2010. Takvindu med tre-lags glass fra 2024.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Takvinduer	
 TG 2	Ytterdører og omramming	Det registreres følgende avvik på entrédør: Døren viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
 TG 3	Vinduer og omramming	TG 2 gjelder vinduer fra byggeår: Vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. TG 3 gjelder: Vindu i stue har skader i karmen og vinduer i soverom 2 og soverom 3 har råteskader på karm. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt andre problemer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Sjablongmessig prisanslag gjelder for utskiftning av stuevindu og vinduer på soverom. Det gjøres oppmerksom på at enkelte vinduer i boligen er skiftet i nyere tid, og at ovennevnte forhold derfor ikke gjelder alle vinduer. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Yttertak - Saltak med takopplett.

Yttertak av saltaksform med takopplett utvendig tekking med takstein fra byggeår.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Takkonstruksjon - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Snøfangere	
 TG 2	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert fra bakkeplan, med de begrensningene dette innebærer. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Tekking (med tilhørende beslag)	Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
 TGIU	Takgjennomføringer (takhatte o.l.)	Ikke besiktiget.
	Skorsteiner (over tak)	På bakgrunn av begrensningene i inspeksjonsmuligheten av taket, lot ikke skorsteinen seg undersøke. Tilstand og utførelse er derfor ukjent, og forholdet bør derfor undersøkes nærmere.

Terrasse / platting

Utgang fra stue til vest-vest-vendt terrasse på 19 m². Gulvflate belagt med terrassebord. Skillevegger av treverk med beplantning. Plassbygd sittebenk av treverk. Belysning, stikkontakter og manuell markise montert på vegg.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter	

Grunnmur, fundament

Støpt plate over parkeringsanlegg.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Grunnmur og fundament	

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger	

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, brannpill eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeid på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap med automatsikringer montert i entré.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

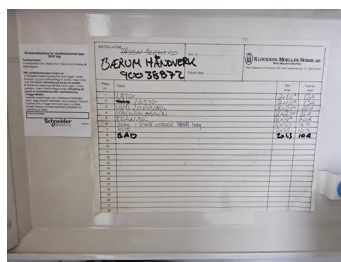
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet manglende samsvarserklæringer/ dokumentasjon på det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Ja. Bod i 2 etasje brukes i dag som baderom. Det er ikke dokumentert at bruksendringene er byggemeldt og godkjent, og vurderes derfor som en mulig ulovlig bruksendring. Det gjøres oppmerksom på at slike bruksendringer i de fleste tilfeller utløser nye byggt tekniske krav til for eksempel dagslys, utsyn og rømningsvei. Det er ikke tatt stilling til om dagens krav er oppfylt, eller om bruksendringen vil kunne godkjennes av kommunen. Forholdet må undersøkes videre.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggt teknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 95425727

Egenerklæring

Sandakerveien 42, 0473 OSLO

21 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Sandakerveien 42

Postadresse

Sandakerveien 42

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2026

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

9 mnd

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Skog, Robin

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
Jobbes med utbedring med drenering fra tun til garasje. Styreleder informerer om at dette trolig vil dekkes av innestående midler og ikke medføre økte felleskostnader/fellegjeld.
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Bad i 2. etasje er konvertert fra bod til bad i 2019, se informasjon fra tidligere salgsoppgave: "Badet i 2. etasje er byggemeldt som bod og det er ikke omsøkt til varig opphold/bad hos Plan og bygningsetaten. Kjøper overtar alt ansvar og risiko for pålegg og tiltak i denne forbindelse. Det gjøres oppmerksom på at takstmanns oppmålingergjøres etter dagens bruk."

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2 Årstall

2010

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Loftetasset er utvidet og innredet med ferdigattest fra 2010. I søknad er det ikke omsøkt til endring av areal til hoveddel, og arealet er derfor definert som bod. Rommet er ikke godkjent for varig opphold.

24.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Alex Christiansen Arkitektkontor AS

24.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 74247260

Egenerklæringsskjema

Name

Robin Skog

Date

2026-08-21

Identification



Robin Skog



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse

Sandakerveien 42, 0473 OSLO

Dato for energimerking

10.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-329788

Bygningstype

Småhus

Byggsnummer

81804427

Gårdsnummer

225

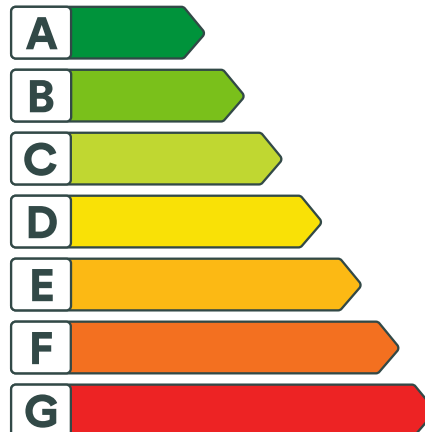
Bruksnummer

259

Seksjonsnummer

13

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1994

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

108,0 m²

Oppvarmet bruksareal

108,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

213,92 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

213,92 kWh/m²

Totalt levert pr. år

23 103 kWh



Sandakerveien 42, 0473 OSLO



Detaljering

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



Sandakerveien 42, 0473 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: 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: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av vegg.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: 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 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: 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.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Brønn

Dato utkjørt: 18.06.26 Side 1 av 2



Sameiet Kjøpmannsgården	Vår ref.:	826/13	Fødselsdato eier:	06.01.1993
Sandakerveien 42	Type:	Eierseksjonssameie		
0473 OSLO	Eiere:	Robin Skog		
Organisasjonsnr:	993 201 464	Seksjonsnr:	13	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	6 154		
Felleskostnader:	Renter og avdrag		493
	Felleskostnader		5 661

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	31 108	Gjeld siste årsoppg.	32 657
Klient ajourf. lån:	480 517,07	Klient gj. s. årsoppg.	504 441

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366744103, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 18.06.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 80

Saldo per 18.06.2026: 480 517

Andel av saldo: 31 108

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.01.2033)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Anne Gjertrud Bryn
Adresse: Sandakerveien 36 C
Postnr/-sted: 0473 OSLO
E-post: N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 18.06.2026

Utestående saldo:	6 154		
Felleskostnader:	6 154	Restanse:	6 154
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	32 657	Andre inntekter:	2 326
Annen formue:	60 016	Utgifter:	2 476		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 225/259 - seksjon:13

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1473.9
------------------	------	-------------	--------

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP447159.
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Brønn

Dato utkjørt: 18.06.26 Side 2 av 2



Sameiet Kjøpmannsgården	Vår ref.:	826/13	Fødselsdato eier:	06.01.1993
Sandakerveien 42	Type:	Eierseksjonssameie		
0473 OSLO	Eiere:	Robin Skog		
Organisasjonsnr: 993 201 464				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

TV OG BREDBÅND

Sameiet har kollektiv avtale med Telia Norge AS om kabel-tv og bredbånd. Avtalen kan ikke sies opp individuelt.

PARKERING

Seksjon 21 i sameiet er en garasjeeksjon bestående av 16 parkeringsplasser. Garasjeplass overdras ikke automatisk ved overdragelse av boligseksjon. Dersom selger av boligseksjon som også eier ideell andel av seksjon 21 skal selge sin andel av garasjeeksjonen i tillegg, må megler sikre at både boligseksjonen og den ideelle andelen av seksjon 21 (garasjeeksjonen) overdras til ny eier i kartverket. Dette må gjøres hver for seg.

FORKJØPSRETT TIL GARASJEPLASS

Seksjoner i sameiet (begrenset til 0301 Oslo, Gnr: 225, Bnr: 259, Snr: 1-20) har forkjøpsrett til ideell andel i 0301 Oslo, Gnr: 225, Bnr: 259, Snr: 21. En seksjon har ikke forkjøpsrett til mer enn 2/16 av andelene i seksjon 21 (dvs. til mer enn to garasjeplasser).

Forkjøpsretten gjelder ikke hvor garasjeplassen selges sammen med en bolig eller hvis garasjeplassen overføres ved arv eller skifte etter skilsmisse

VEDLIKEHOLD

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

KORTTIDSUTLEIE

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

VAKTMESTER

Sameiet Kjøpmannsgården har egen vaktmester. Vaktmesterens navn er Karl Rune Rudolfsen (Rudolfsens Vaktmesterservice). Rudolfsens Vaktmesterservice ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking, daglig drift, og løpende mindre vedlikehold.

NØKLER OG SKILT

Nøkler til inngangsdør, garasje, søppelrom og boder bestilles via styret fra Vrio Lås og Nøkkel AS.

Annen informasjon:

Sameiet Kjøpmannsgården

årsmøte 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 24.03.2026, kl 18:00

Sted: Sagene Samfunnshus i lokalene River'n

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til kjøpmannsgarden@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Kjøpmannsgården tirsdag 24.03.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Årsmøte i Sameiet Kjøpmannsgården

Tirsdag 24.03.2026, kl 18:00
Sagene Samfunnshus i lokalene River'n

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Kjøpmannsgården

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak: årets resultat overføres til neste år.

3.3 Orientering om budsjett for 2026

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det har ikke vært noen større og krevende prosjekter i år, så vi foreslår å holde honoraret på samme nivå som i fjor da det ble hevet.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr. 110 000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om garasjesameiet

Vi har i året som gikk sett på måter å organisere garasjesameiet på for å sikre at de som har garasjeplass betaler felleskostnader og eventuelle nødvendige kostnader til utbedring.

Etter konsultering med OBF og advokater har vi funnet ut at det er vanskelig å komme til en god løsning.

Om garasjesameiet blir organisert som eget sameie vil forretningsførsel av dette koste like mye eller mer enn det man kan håpe å få i inntekter fra dette sameiet.

Styret har derfor landet på at det beste er å fortsette som før ved å få inn årlige betalinger fra eksterne som har garasjeplass og forsøke å øke disse summene. Dersom det kommer større utbedringskostnader knyttet til garasjen må vi forsøke å kreve dette dekket med en forholdsmessig andel av de som har garasjeplass.

Vi ser at dette virker urettferdig men det blir dessverre konsekvensen når garasje plasser selges ut. Sameiet er organisert basert på en forutsetning om at plass følger boenhet.

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering.

4.2 Arbeid med avløp/drenering

Vi har sett på problemet med overvann i garasjen og fått utført undersøkelse av ingeniør. Konklusjonen er at det skyldes store vannmengder fra tak og tun og at det kan løses ved å lage en dreneringsgrøft foran omsorgsboligene.

Foreløpig er det antydnet kostnader på 100 - 200 000, men det er et usikkert anslag. Vi skal få konkret tilbud snart.

Arbeidet vil høyst sannsynlig bli utført i løpet av vår/sommer 2026.

Vi fikk i samme prosess en vurdering av tunets tilstand. Der fikk vi beskjed om en forventet levetid på 10-20 år til. Men: noen større busker og trær bør fjernes for å unngå å røttene sprenger seg ned. En del er allerede tatt. Vi tar en runde på dette ved dugnaden.

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering

5. Forslag

5.1 Forslag fra Sveinung om ny leverandør av nett

Bakgrunnen er misnøye med hastighet og stabilitet på nåværende nett.

Sveinung vil presentere alternativ og løsninger.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Ida Marie Moberg (stiller ikke til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Mikkel Toft Gimse

Vi oppfordrer alle til å melde seg som styremedlem, særlig nyinnflyttede.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Hans - Kittil Viermyr (stiller ikke til gjenvalg)
Håvard Heimset Larsen (stiller til gjenvalg)

Vi trenger derfor et nytt varamedlem.

6.4 Valg av valgkomité

Det ble ikke valgt valgkomité i 2025.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 23.02.2026

Styret i Sameiet Kjøpmannsgården

Styreleder, Anne Gjertrud Bryn
Styremedlem, Ida Marie Moberg
Styremedlem, Mikkel Toft Gimse
Varamedlem, Håvard Heimset Larsen
Varamedlem, Hans-Kittil Viermyr

ÅRSMELDING 2025



Årsmelding 2025 for Sameiet Kjøpmannsgården

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Anne Gjertrud Bryn
Styremedlem, Ida Marie Moberg
Styremedlem, Mikkel Toft Gimse
Varamedlem, Håvard Heimset Larsen
Varamedlem, Hans-Kittil Viermyr

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på kjøpmannsgarden@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Sameiet Kjøpmannsgården

Sameiet Kjøpmannsgården er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 993201464. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 20 boligenheter og ingen andre enheter.

Som del av Kjøpmannsgården er også garasjen. Garasjen er et eget sameie (med eget gårds- og bruksnummer). Det er flere eiere av andeler i garasje-sameiet som ikke eier bolig i Kjøpmannsgården. Rent formelt er ikke sameiet i garasjen del av denne årsmeldingen eller årsmøtet som sådan.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Digital utsendelse av dokumenter

Sameiet Kjøpmannsgården har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Kjøpmannsgården har egen vaktmester. Vaktmesterens navn er Karl Rune Rudolfson (Rudolfsons Vaktmesterservice).

Rudolfsons Vaktmesterservice ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking, og løpende mindre vedlikehold.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Kjøpmannsgården har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, garasje, søppelrom og boder bestilles via styret fra Vrio Lås og Nøkkel AS.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slukkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eierne skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Følgende er gjort i år:

- Norsk Brannvern AS har hatt ettersyn av røykvarslere og slukkeutstyr. Styret har fulgt opp mangler med sameiere.
- Styret har utarbeidet en brannteknisk analyse.
- Styret har også vurdert mulighetene for ettersyn av elbilladere, men ikke landet på en fast leverandør. Slik vi forstår er det ikke et krav om slikt ettersyn, men på sikt bør nok slikt ettersyn gjøres med jevne mellomrom.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Kjøpmannsgården er forsikret i If Skadeforsikring NUF og har polisenummer SP447159.

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

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

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

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

2025

Vi har fått utført noe arbeid med utskifting av bord med råte pga fukt og endring av løp for takrenner for å unngå fuktproblematikk. Arbeidet ble utført av BVO som var raske og flinke.

Drenering

Vi har sett på problemet med overvann i garasjen og fått utført undersøkelse av ingeniør. Konklusjonen er at det skyldes store vannmengder fra tak og tun og at det kan løses ved å lage en dreneringsgrøft foran omsorgsboligene.

Foreløpig er det antydnet kostnader på 100 - 200 000, men det er et usikkert anslag. Vi skal få konkret tilbud snart.

Arbeidet vil høyst sannsynlig bli utført i løpet av vår/sommer 2026.

Vi fikk i samme prosess en vurdering av tunets tilstand. Der fikk vi beskjed om en forventet levetid på 10-20 år til. Men: noen større busker og trær bør fjernes for å unngå å røttene sprenger seg ned. En del er allerede tatt. Vi tar en runde på dette ved dugnaden.

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt møte ca en gang i måneden.

Garasjesameiet

Vi har i året som gikk sett på måter å organisere garasjesameiet på for å sikre at de som har garasjeplass betaler felleskostnader og eventuelle nødvendige kostander til utbedring.

Etter konsultering med OBF og advokater har vi funnet ut at det er vanskelig å komme til en god løsning.

Om garasjesameiet blir organisert som eget sameie vil forretningsførsel av dette koste like mye eller mer enn det man kan håpe å få i inntekter fra dette sameiet.

Styret har derfor landet på at det beste er å fortsette som før ved å få inn årlige betalinger fra eksterne som har garasjeplass og forsøke å øke disse summene. Dersom det kommer større utbedringskostnader knyttet til garasjen må vi forsøke å kreve dette dekket med en forholdsmessig andel av de som har garasjeplass.

Vi ser at dette virker urettferdig men det blir dessverre konsekvensen når garasjeplasser selges ut. Sameiet er organisert basert på en forutsetning om at plass følger boenhet.

23.02.2026

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Kjøpmannsgården

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.02.2026

ÅRSREGNSKAP 2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 266 325	1 243 425	1 259 364	1 341 121
Sum		1 266 325	1 243 425	1 259 364	1 341 121
Sum		1 266 325	1 243 425	1 259 364	1 341 121
Forretningsførsel og revisjon	2	47 037	44 217	45 000	51 200
Lønn og honorar	3	125 508	77 132	125 510	125 510
Vedlikehold	4	154 385	586 468	200 000	200 000
Eksterne tjenester	5	193 867	75 863	95 000	82 000
Kabel-tv og bredbånd		136 252	129 078	130 000	133 000
Forsikring		240 868	169 227	242 000	271 000
Kommunale avgifter		312 453	289 442	322 000	353 000
Brensel og strøm		13 157	11 231	20 000	20 000
Andre driftsutgifter	6	11 395	62 727	30 000	12 500
Tap o.l		0	11 757	0	0
Sum		1 234 922	1 457 142	1 209 510	1 248 210
Driftsresultat før individuell innbetaling		31 403	-213 717	49 854	92 911
Driftsresultat etter individuell innbetaling		31 403	-213 717	49 854	92 911
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	35 934	54 914	0	0
Rentekostnad	8	38 238	42 821	38 626	32 246
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-2 304	12 094	-38 626	-32 246
Årsresultat	9	29 099	-201 623	11 228	60 665
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-59 235	-50 034	-54 269	-59 164
Endring i disponible midler	9	-30 135	-251 657	-43 041	1 501

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 562	10 351
Forskuddsbetalte kostnader	10	98 825	88 630
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		852 227	858 973
Innestående på særvilkår		116 931	113 117
Sum omløpsmidler		1 079 545	1 071 071
SUM EIENDELER		1 079 545	1 071 071

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		406 074	607 698
Årets resultat	9	29 099	-201 623
Sum egenkapital		435 174	406 074
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	11	504 441	563 676
Sum langsiktig gjeld		504 441	563 676
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		138 496	98 793
Påløpne renter		184	220
Annen kortsiktig gjeld		1 250	2 308
Sum kortsiktig gjeld		139 930	101 321
Sum gjeld		644 371	664 997
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 079 545	1 071 071

Oslo 31.12.25
Styret i Sameiet Kjøpmannsgården

Sted: _____, dato: _____

Anne Gjertrud Bryn
Styreleder

Mikkel Toft Gimse
Styremedlem

Ida Marie Moberg
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	1 166 364	1 225 404	1 166 364	1 249 711
3607 Renter og avdrag	92 976	0	93 000	91 410
3645 Inntekter parkeringsplasser	1 990	0	0	0
3646 Leie Garasjer	0	7 960	0	0
3690 Andre inntekter	1 995	10 061	0	0
3697 Utleie møtelokaler	3 000	0	0	0
Sum	1 266 325	1 243 425	1 259 364	1 341 121

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	35 148	33 728	35 000	39 200
Annen regnskapsførsel	11 889	10 490	10 000	12 000
Sum	47 037	44 217	45 000	51 200

Sameiet har valgt å ikke å ha revisor. De er ikke pliktig til å ha det.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	109 998	67 600	110 000	110 000
Arbeidsgiveravgift	15 510	9 532	15 510	15 510
Sum	125 508	77 132	125 510	125 510

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

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av årsmøte. Det avsatte styrehonoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	117 042	586 293	200 000	200 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	36 744	175	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	599	0	0	0
Sum	154 385	586 468	200 000	200 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	61 895	61 509	80 000	67 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	849	0	0
6725 Juridisk rådgivning	40 109	0	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	78 060	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	13 803	13 505	15 000	15 000
Sum	193 867	75 863	95 000	82 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6552 Programvare (software)	3 000	2 250	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	533	750	0	0
7400 Kontingent HL	2 200	2 130	0	2 500
7720 Generalforsamling / årsmøte	0	6 575	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 864	18 863	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	2 423	2 905	0	0
7790 Andre driftskostnader	375	29 253	30 000	10 000
Sum	11 395	62 727	30 000	12 500

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	35 934	54 914	0	0
Sum	35 934	54 914	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8142 Lånenr 1636.67.44103	38 238	42 747	38 626	32 246
8159 Andre rentekostnader	0	74	0	0
Sum	38 238	42 821	38 626	32 246

Note 9 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	969 750	1 221 407
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	29 099	-201 623
Avdrag langsiktig lån	-59 235	-50 034
B. Årets endring i disponible midler	-30 135	-251 657
C. Disponible midler 31.12	939 615	969 750

Note 10 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	61 483	56 408
1749 Forskuddsbetalte kostnader	37 342	32 222
Sum	98 825	88 630

Note 11 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering.
Lånenummer:	16366744103
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.65 %
Beregnet innfridd:	30.01.2033
Opprinnelig lånebeløp:	641 717
Lånesaldo 01.01:	563 676
Avdrag i perioden:	59 235
Lånesaldo 31.12:	504 441
Saldo 5 år frem i tid:	173 596

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366744103	1	37 096	37 096
	1	36 779	36 779
	1	35 828	35 828
	2	32 657	65 314
	1	32 023	32 023
	1	31 706	31 706
	1	29 487	29 487
	2	24 414	48 828
	1	22 194	22 194
	8	19 024	152 192
	1	12 999	12 999

Resultat og balanse med noter for Sameiet Kjøpmannsgården.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Kjøpmannsgården

Styreleder	Anne Gjertrud Bryn (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Mikkel Toft Gimse (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Ida Marie Moberg (sign.)	23.02.2026

VEDLEGG



Sak årsmøte: Internett - bytte leverandør til fiber

Fra: Sveinung Kval Bakken

Til: kjopmannsgarden@gmail.com,

Mottatt: 28.01.2026, 13:07

Håper vi kan ta opp bytte til fiber internett til avstemming på årsmøtet, hovedvalget står mellom internettpakke 100/100 til 349,- og 1000/1000 399,-, og om vi ønsker med eller uten TV gjennom felleskostnader om den enkelte tar dette som et tilvalg.

Noe mer informasjon jeg burde skaffe?

100/100 Mbps

100/000 mbps
kr 349,- pr måned pr boenhet

Inkludert:
Alt nødvendig utstyr
Wifi Premium

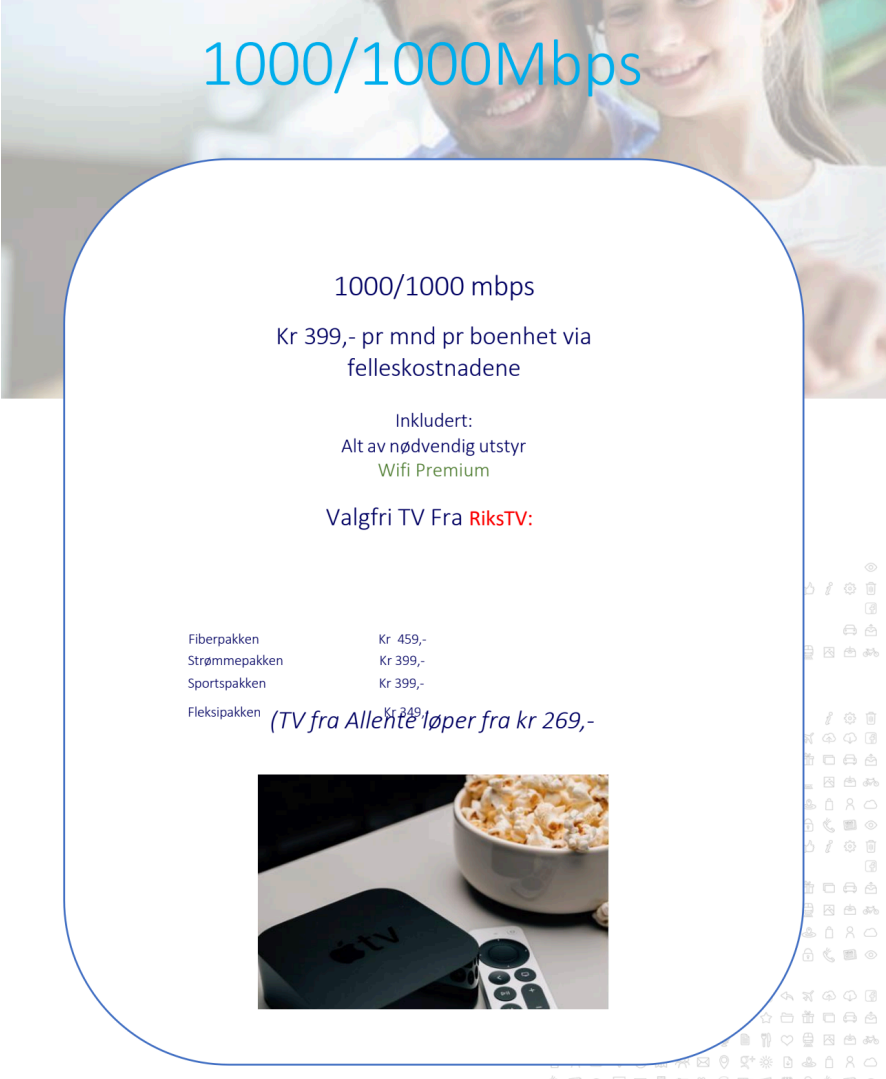
Valgfrie oppgraderinger:

500/500Mbps – kr 99,-
1000/100Mbps – kr 199,-

Valgfri TV for den enkelte beboer fra RiksTV:

Fiberpakken	Kr 459,-
Strømmepakken	Kr 399,-
Sportspakken	Kr 399,-
Fleksipakken	Kr 349,-

(TV fra Allente løper fra kr 269,-)



1000/1000Mbps

1000/1000 mbps

Kr 399,- pr mnd pr boenhet via felleskostnadene

Inkludert:
Alt av nødvendig utstyr
Wifi Premium

Valgfri TV Fra RiksTV:

Fiberpakken	Kr 459,-
Strømmepakken	Kr 399,-
Sportspakken	Kr 399,-
Fleksipakken	Kr 249,-

(TV fra Allente løper fra kr 269,-)



--

Mvh,

Sveinung Kval Bakken

+47 97 16 25 93

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Kjøpmannsgården tirsdag 24.03.2026 kl. 18:00 - Sagene Samfunnshus i lokalene River'n.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Kjøpmannsgården

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Mikkel Toft Gimse ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 11 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 12 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Anne Bryn ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Ruth Kristoffersen Ausland og Trygve Gundersen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Årsmelding 2025

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det har ikke vært noen større og krevende prosjekter i år, så vi foreslår å holde honoraret på samme nivå som i fjor da det ble hevet.

Vedtak:

Styret honoreres med kr 110 000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om garasjesameiet

Vi har i året som gikk sett på måter å organisere garasjesameiet på for å sikre at de som har garasjeplass betaler felleskostnader og eventuelle nødvendige kostander til utbedring.

Etter konsultering med OBF og advokater har vi funnet ut at det er vanskelig å komme til en god løsning.

Om garasjesameiet blir organisert som eget sameie vil forretningsførsel av dette koste like mye eller mer enn det man kan håpe å få i inntekter fra dette sameiet.

Styret har derfor landet på at det beste er å fortsette som før ved å få inn årlige betalinger fra eksterne som har garasjeplass og forsøke å øke disse summene. Dersom det kommer større utbedringskostnader knyttet til garasjen må vi forsøke å kreve dette dekket med en forholdsmessig andel av de som har garasjeplass.

Vi ser at dette virker urettferdig men det blir dessverre konsekvensen når garasjeplasser selges ut. Sameiet er organisert basert på en forutsetning om at plass følger boenhet.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4.2 Arbeid med avløp/drenering

Vi har sett på problemet med overvann i garasjen og fått utført undersøkelse av ingeniør. Konklusjonen er at det skyldes store vannmengder fra tak og tun og at det kan løses ved å lage en dreneringsgrøft foran omsorgsboligene.

Foreløpig er det antydnet kostnader på 100 - 200 000, men det er et usikkert anslag. Vi skal få konkret tilbud snart.

Arbeidet vil høyst sannsynlig bli utført i løpet av vår/sommer 2026.

Vi fikk i samme prosess en vurdering av tunets tilstand. Der fikk vi beskjed om en forventet levetid på 10-20 år til. Men: noen større busker og trær bør fjernes for å unngå å røttene sprenger seg ned. En del er allerede tatt. Vi tar en runde på dette ved dugnaden.

Vedtak:

Saken tas til orientering

Forslag om å heve husleien for å få opp en egenandel til fremtidige utgifter som feks. tunet.

Innspill, må det følge størrelse på leilighet, da de største leilighetene har høy husleie allerede.

Tas med til orientering, styret ser nærmere på det.

5. Forslag

5.1 Forslag fra Sveinung om ny leverandør av nett

Bakgrunnen er misnøye med hastighet og stabilitet på nåværende nett.

Sveinung Kval Bakken vil presentere alternativ og løsninger.

Vedtak:

Forslag / Vedtak

Kommer ikke til å ta noe vedtak i dag.

Styret vil se videre på dette/ utreder det videre Sveinung Kval Bakken og komme med forslag, så kan vi stemme over dette ved et senere tidspunkt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:

Anne Bryn ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Ida Marie Moberg (stiller ikke til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Mikkel Toft Gimse

Vi oppfordrer alle til å melde seg som styremedlem, særlig nyinnflyttede.

Vedtak:

Sveinung Kval Bakken ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Hans - Kittil Viermyr (stiller ikke til gjenvalg)

Håvard Heimset Larsen (stiller til gjenvalg)

Vi trenger derfor et nytt varamedlem.

Vedtak:

Håvard Heimset Larsen og Ruth Kristoffersen Ausland ble valgt for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Det ble ikke valgt valgkomité i 2025.

Vedtak:

Det ble ikke valgt valgkomité i 2026.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19.02

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: for 1 år
- Anne Bryn
- Styremedlem: for 1 år
- Mikkel Toft Gimse
- Styremedlem: 2 år igjen
- Sveinung Kval Bakken
- Varamedlem: for 1 år
- Ruth Kristoffersen Ausland
- Varamedlem: for 1 år
- Håvard Heimset Larsen

Styreleder, Anne Gjertrud Bryn
Styremedlem, Mikkel Toft Gimse
Styremedlem, Sveinung Kval Bakken
Varamedlem, Håvard Heimset Larsen
Varamedlem, Ruth Kristoffersen Ausland

Protokoll for Sameiet Kjøpmannsgården

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mikkel Toft Gimse (sign.)	25.03.2026
Sekretær	Anne Gjertrud Bryn (sign.)	01.04.2026
Protokollvitne	Ruth Kristoffersen Ausland (sign.)	26.03.2026
Protokollvitne	Trygve Gundersen (sign.)	13.04.2026



HUSORDENSREGLER FOR KJØPMANNSGÅRDEN, SANDAKERVEIEN 36-42.

1. Det er bruker av den enkelte seksjon som er forpliktet til å utføre seksjonens andel av fellesoppgavene. IKKE AKTIV
2. "Vaktmestertjeneste" går på rundgang, med en uke pr. enhet. Denne tjenesten innebærer snømåking, strøing med sand ved behov, samt spyling av fellesareal og fortau når nødvendig. IKKE AKTIV
3. Fellesutgiftene betales forskuddsvis den 1. hver måned.
4. Det må vises hensyn til områdets beboere ved at man ikke ruser motoren, eller lar bilen stå unødvendig på tomgang.
5. Biler og andre gjenstander må ikke hensettes på en slik måte at den alminnelige ferdsel blir hindret. Sameiet kan i så tilfelle foreta borttauing/oppdydding på eiers regning.
6. Den enkelte beboer må holde orden i fellesrom og fellesområder. Trapper og korridorer er rømningsveier i branntilfelle, og hensetting her er ulovlig.
7. Det skal være alminnelig ro i boligene mellom klokken 23.00 og klokken 06.00.
8. Portene skal være lukket hele døgnet.
9. Styret anviser søppelordning, eventuelt kildesortering for spesialavfall.
10. Forutsetning for dyrehold er at dette ikke medfører sjenanse for de øvrige beboere.
11. Fellesarealet, herunder garasje, skal ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre.
12. Håndverkere skal ikke ha adgang til garasje og fellesboder uten godkjenning fra styret.
13. Salg og fremleie skal meldes styret.
14. Klage på brudd av ordensreglene skal meldes styret skriftlig.

Ved sjenanse skal det i første rekke pålegges partene i konflikten å løse denne via dialog – om ikke partene kan løse det selv, må styret involveres.



Vedtekter for Eierseksjonsameiet

Vedtatt i sameiermøtet den 23.03.2009.
Endret i årsmøtet 04.04.2022.
I medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr. 31.

§1 NAVN, FORRETNIGNSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Sandakerveien 36-42. Sameiet består av 20 boligseksjoner og 1 forretningsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den _____

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr 225 bnr 269 og gnr 225 bnr 260 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

§2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruk som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødige eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§3 FELLESUTGIFTER – endret ved årsmøte 4. april 2022

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. Dette gjelder for fordelingen mellom Gruppeboligen (seksjonene 1 til 6) og øvrige sameiere (seksjonene 7 til 20). I henhold til sameierbrøken eier seksjonene 1 til 6 totalt 34,62%, mens seksjonene 7 til 20 eier 65,33%. Hva gjelder fordelingen mellom seksjonene 7 til 20 er det vedtatt en annen fordeling enn sameierbrøken slik som det fremgår av tabellen under.

Seksjonsnr.	Husnummer	BRA	% av sum BRA
7	38A	116	9,50 %
8	38B	60	4,91 %
9	38C	60	4,91 %
10	38D	117	9,58 %
11	38E	60	4,91 %
12	40	93	7,62 %
13	42	103	8,44 %
14	36A	77	6,31 %
15	36B	100	8,19 %
16	36C	77	6,31 %
17	38G	103	8,44 %
18	38H	101	8,27 %
19	38J	113	9,25 %
20	38F	41	3,36 %
Sum		1221	100 %

Fordelingen mellom seksjonene 7 til 20 er basert på BRA (bruksareal) og reflekterer sameiers andel av totalt BRA. Grunnlaget for fordelingen er fastsatt ved oppmåling av takstfirmaet Reiersrud Eiendom AS. Oppmålingen er dokumentert i en rapport datert 19.12.2021.

Hvis det skjer endringer i BRA på grunn av for eksempel utbygging skal fordelingen av fellesutgifter mellom seksjonene 7 til 20 endres tilsvarende. Kostnader knyttet til ny oppmåling skal bæres av den sameier som initierer utbygging eller annen endring i BRA.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§4 ANSVAR FOR SKADE OG VEDLIKEHOLD (endret på årsmøtet 19. mai 2020)

Den enkelte sameier skal holde boligen i forsvarlig stand. I tillegg til boligen gjelder ansvaret tilsvarende for bod, garasjeplass og utvendig areal (areal på tunet inkludert blomsterkasser og gjerde, balkonger og annet areal som bare brukes av den enkelte sameier). For boligen gjelder ansvaret i hovedsak innvendige rom, dvs. gulv, vegger, dører, vinduskarmer, vindusglass, rør, sluk, ledninger, inventar, ovner, peis, utstyr, apparater og annet som befinner seg inne i boligen.

Sameiet er ansvarlig for og skal vedlikeholde utvendige deler av sameiet. Dette er fasade, bygningskropp, utvendige deler av ytterdør og vinduer, fellesareal, tak, pipe over tak, felles trappeoppganger og annet utvendig areal. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boliger, skal sameiet også holde ved like.

Alt arbeid som sameier utfører eller er ansvarlig for å utføre skal utføres på faglig forsvarlig måte slik at offentligrettslige krav og regler overholdes.

Sameierne kan kreve at bygninger og fellesarealer holdes en forsvarlig stand. Styret må derfor sørge for at det er økonomi til å opprettholde en forsvarlig standard.

Ytterdør og vinduer. Reparasjon og utskifting av ytterdør og vinduer skal som hovedregel gjøres og bekostes av sameiet. Hvis skade er forårsaket av sameier skal reparasjon eller utskifting bekostes av sameier. Innvendig del av vindu og ytterdør, karmer og mekanikk i vindu og ytterdør skal vedlikeholdes av sameier.

Lås og nøkler til ytterdør. Sameiet har ansvar for utskifting av lås til ytterdør og fremskaffelse av nye systemnøkler med mindre lås må skiftes ut pga. uriktig bruk.

Rør, ledninger, kanaler og pipe. Sameiet er ansvarlig for ledninger, kanaler og innretninger, for avløp og vann som er bygget inn i de bærende konstruksjoner. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen har sameiet ansvar for. Sameier er ansvarlig for sikringsboks og ledninger som går fra boligens sikringsboks. Sameier er ansvarlig for å besørge feiing av pipe, bekoste pipehatt, og vedlikehold av luker til piper som er tilknyttet egen bolig.

Ved montering av nytt ildsted skal kun kvalifisert montør benyttes og montering skal gjøres i henhold til gjeldende krav. Tiltaket skal meldes til Brann- og redningsetaten i Oslo ved Boligseksjonen med kopi til styret. Ved montering skal det gjennomføres en kvalifisert kontroll.

Vannskader. Sameier svarer for vannskader som har oppstått i boligen eller i tilknytning til boligen. Dette gjelder også for varmtvannsbereider, vannlås, sluk, vann- og fuktsperrer på bad, kjøkken og andre våtrom. Sameiet plikter å sørge for forsikringsdekning som dekker normale vannskader.

Oppvarming. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser og for å forhindre kondensskader i vinduer og karmer.

Brannvern. Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Endringer i bolig. Endringer i bolig (oppussing, endringer i rom, påbygg, utskifting av ytterdør og vinduer, etc.) kan påvirke ansvarsforholdet mellom sameier og sameiet. Sameiet er som hovedregel ikke ansvarlig for skade som oppstår i tilknytning til endringer i bolig foretatt av sameier eller tidligere sameiere, f.eks. etter oppussing av bad, nye vinduer er satt inn i vegg eller tak, mv. Sameiet er kun ansvarlig hvis styret i sameiet skriftlig har godkjent endringene og det kan dokumenteres at endringene er gjennomført på forsvarlig måte (ansvarserklæringer fra håndverker er skriftlig lagt frem og godkjent av styret).

§5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetnings til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§6 REGISTRERING AV SAMEIERNE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Valgkomiteen velges for to år av gangen og skal bestå av to personer. Disse skal komme med en begrunnet innstilling til årsmøtet.

§8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i det enkelte tilfelle.

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

Det er styrets oppgave og ansvar å bestille nøkler til seksjonene.

§9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§10 OM SAMEIERMØTET

Den øverst myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes vært år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret oppfordres til å bruke enkel form for ekstraordinært møte - såkalt "tun-møte" - når det må tas beslutninger som direkte eller indirekte berører flere seksjoner, for å styrke styrets stilling som forvaltningsorgan og hindre at seksjoner ikke blir representert i beslutningene.

Ved avstemning skal styreleder uoppfordret spørre forsamlingen om det er ønskelig med lukket avstemning. Det er tilstrekkelig at en seksjon ønsker det.

I sameier opprettet før 1.1.98 har hver seksjon en stemme. Det samme gjelder sameier som bare består av boligseksjoner. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken, om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, har rett til å være tilsted på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

§11 INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkalle til sameiermøte.

§12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fasts eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karater, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§15 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

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

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

§16 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26.

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

§17 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§20 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.

§22 SIKKERHET

Sameiet forbeholder seg panterrett i hver enkelt seksjon for et beløp på kr 25 000,- til sikkerhet for sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§23 FORKJØPSRETT TIL GARASJEPLASS (vedtatt på årsmøtet 19. mai 2020)

Seksjoner i sameiet (begrenset til 0301 Oslo, Gnr: 225, Bnr: 259, Snr: 1-20) har forkjøpsrett til ideell andel i 0301 Oslo, Gnr: 225, Bnr: 259, Snr: 21. En seksjon har ikke forkjøpsrett til mer enn 2/16 av andelene i seksjon 21 (dvs. til mer enn to garasje plasser). Forkjøpsretten gjelder ikke hvor garasjeplassen selges sammen med en bolig eller hvis garasjeplassen overføres ved arv eller skifte etter skilsmisse.

Fristen for å kreve forkjøpsrett er to uker etter at informasjon om salget er mottatt av forretningsfører pr. e-post. Forretningsfører skal sørge for at sameierne varsles pr. e-post eller annen skriftlig kommunikasjon om salget slik at forkjøpsrett kan gjøres gjeldende. Krav på forkjøpsrett må fremsettes pr. e-post til forretningsfører innen fristen.

Selger av garasje plass og forretningsfører kan avtale forhåndsavklaring av forkjøpsrett. Forretningsfører setter en frist for når en forkjøpsberettiget må melde sin interesse. Fristen må ikke være kortere enn én uke. Eventuelt krav på forkjøpsrett må deretter fremsettes pr. e-post til forretningsfører innen to dager etter bud på garasje plass er akseptert av selger og meldt til forretningsfører pr. e-post.

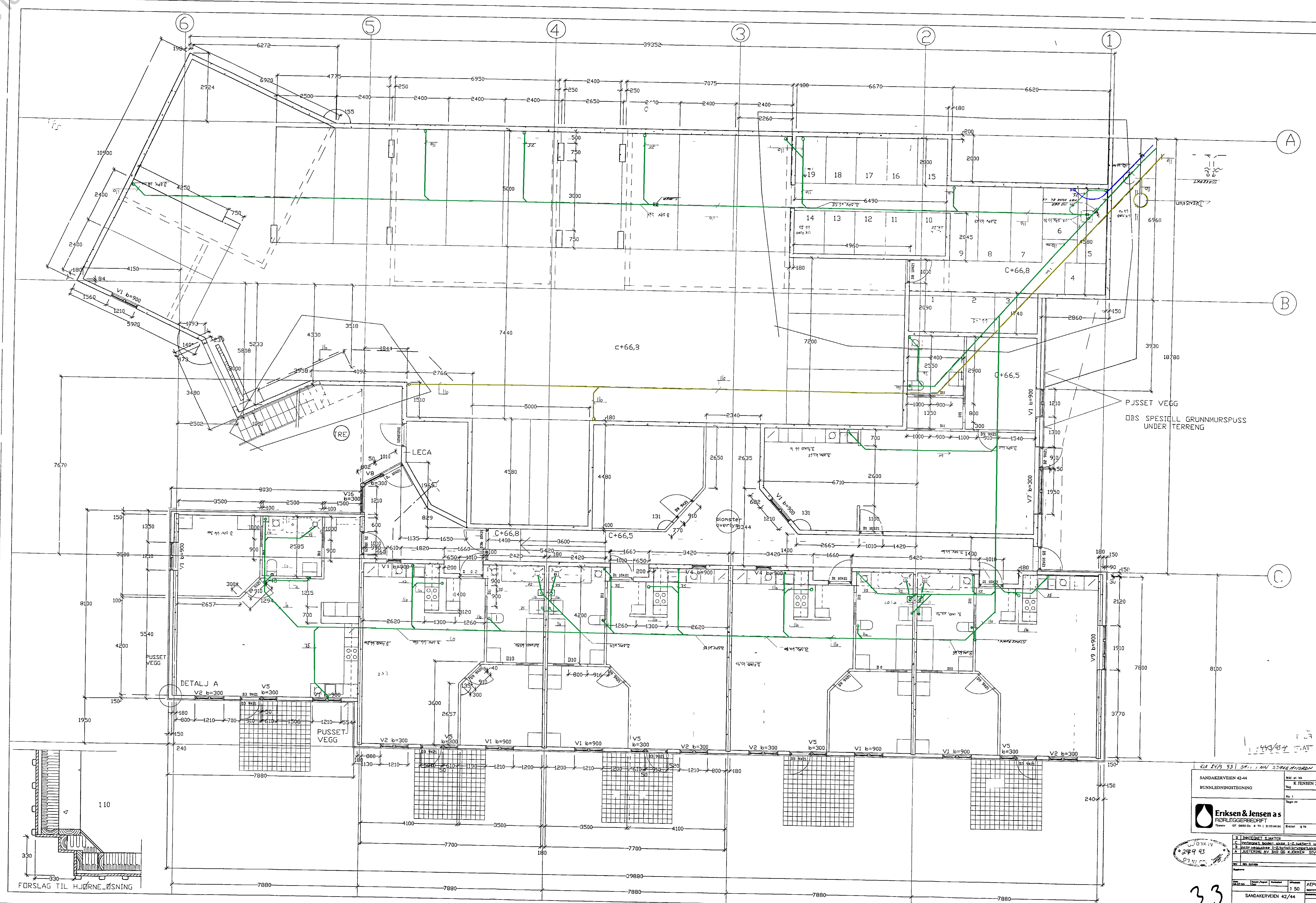
Hvis flere seksjoner gjør krav på forkjøpsrett skal seksjon som ikke har parkeringsplass gå foran. Hvis flere seksjoner gjør

krav på forkjøpsrett og seksjonene ikke har garasjeplass, eller seksjonene har én garasjeplass allerede, skal forkjøpsretten avgjøres basert på ansiennitet

§4 ANSVAR FOR SKADE OG VEDLIKEHOLD (gjeldende frem til årsmøtet 19. mai 2020)

Den enkelte sameier skal holde boligen i forsvarlig stand. I tillegg til boligen gjelder ansvaret tilsvarende for bod, garasjeplass og utvendig areal (areal på tunet inkludert blomsterkasser og gjerde, balkonger og annet areal som bare brukes av den enkelte sameier). For boligen gjelder ansvaret i hovedsak innvendige rom, dvs. gulv, vegger, dører, vinduskarmer, vindusglass, rør, sluk, ledninger, inventar, ovner, peis, utstyr, apparater og annet som befinner seg inne i boligen.

Oslo lokal høyde



Kor 2/19 931 3011, NN STÅKKEHJØRDN PR 2L K7

SANDAKERVEIEN 42-44	Mål st. 1:50
BUNNLEDDNINGSTEGNING	K. JENSEN 20 september 1993
Eriksen & Jensen a.s. KORLEGGEBEDRIFT Tilstand: 27.09.2004, E. 171 213 949 90	
D. INNETEGNET 5. METER	
C. Innsett i boder - skive 1-2 boder i vegg	13.09.92 (u)
B. Inntak av vann i 2-toall i vegg i vegg	10.09.92 (u)
A. Justering av bld og klinken i vegg	11.09.92 (u)
SANDAKERVEIEN 42/44	
PLAN U. 02	02

3.3



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Alex Christiansen Arkitektkontor AS
Kongens gate 15
0153 OSLO

Dato: 10.12.2010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201005349-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Karin Ørbeck

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 42	Eiendom:	225/259/0/0
Tiltakshaver:	Are Vennerød	Adresse:	Sandakerveien 42, 0473 OSLO
Søker:	Alex Christiansen Arkitektkontor AS	Adresse:	Kongens gate 15, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - SANDAKERVEIEN 42

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen 21.05.2010.

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



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.12.2010 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Marianne Estevenin - Enhetsleder

Kopi til:

Are Vennerød, Sandakerveien 42, 0473 OSLO, are.vennerod@gmail.com



Oslo kommune



Nor Bolig A/S
Postboks 175

2391 MOELV

Sørli, Morten
Postboks 84

1361 BILLINGSTAD

Arkivnøkkel
531.43

Vår ref/mappenr.
930004194

Journr.
94/23249

Deres ref.

Vår saksbeh.
Pål J. Engebretsen

Dato
29. april 1994

Arbeidssted : 225/0259 Sandakerveien 42 og 44
Byggherre : Nor Bolig A/S, Postboks 175, 2391 MOELV
Arbeidets art: NYBYGG BOLIG/GARASJE

BRUKSTILLATELSE

På grunnlag av ansvarshavendes brev av 29.04.94 vedr. gjenstående arbeider konstatert ved byggeplasskontroll den 28.04.94, vil plan- og bygningsetaten i dette tilfelle ikke motsette seg at midlertidig brukstillatelse gis for garasje og samtlige leiligheter eksklusiv vaktmesterleilighet.

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning om at:

- Det er korrekt at bodar i u.etg. er opparbeidet i h.h. til godkjent tegning, alle leiligheter har permanent strøm, og at markeringsskilt over rønningsdører i garasje er montert, som opplyst av prosjektleder K.E. Dalberg her på kontoret i dag.
- Dokumentasjon om at trepanel på yttervegg er forbehandlet/impregneret slik at trevirke er gjort tungt antenkelig.
- ✓ - Ferdigattest fra Oslo vann- og avløpsverk som viser at sanitærinstallasjonene er godkjent og kontrollert.
- Alle arbeider ferdigstilles snarest og innen 01.07.94 slik at ferdigattest i h.h. til plan- og bygningslovens §99 kan gis. Vi minner om at alle arealer som byggesaken omhandler må være tilgjengelig den dag ferdigbefaring blir avholdt. Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

Vi ber om ansvarshavendes skriftlige erklæring når alle arbeider er ferdig.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

P.J.E.
Pål J. Engebretsen
Ing. I



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Alex Christiansen Arkitektkontor AS
Kongens gate 15
0153 OSLO

Dato: 10.12.2010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201005349-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Karin Ørbeck

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 42	Eiendom:	225/259/0/0
Tiltakshaver:	Are Vennerød	Adresse:	Sandakerveien 42, 0473 OSLO
Søker:	Alex Christiansen Arkitektkontor AS	Adresse:	Kongens gate 15, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - SANDAKERVEIEN 42

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen 21.05.2010.

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



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.12.2010 av:

***Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Marianne Estevenin - Enhetsleder***

Kopi til:

Are Vennerød, Sandakerveien 42, 0473 OSLO, are.vennerod@gmail.com



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Ausland, Knut

Sandakerveien 42
0473 OSLO

Dato: **25 MAI 1999**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 9704545-17
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Pål J. Engebretsen

Arkivkode:

Byggeplass: SANDAKERVEIEN 42

Eiendom: 225/259/0/7

Tiltakshaver: Ausland, knut

Adresse: Sandakerveien 42, 0473

Søker: Kristoffersen, Knut

Adresse: Sandakerveien 42, 0473

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksert: Tilbygg

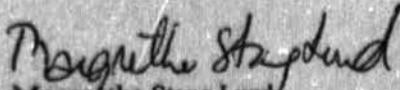
FERDIGATTEST

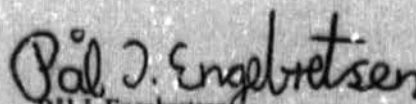
Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 05.05.99.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll


Margrethe Stang Lund
Seksjonsleder


Pål J. Engebretsen
Saksbehandler



Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823



Dato: 16.06.2026
Kunde: Ann Kristin Gundersen
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535046
Deres ref: 9290514

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 225, BNR. 259.

Vi viser til bestilling av 16.06.2026 for eiendom gnr. 225, bnr. 259.

GNR. 225 BNR. 259

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.01.1933.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1474 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-225/259	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 322 836,07
Eiendomsadresse:	Sandakerveien 42 0473 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	SAMEIET KJØPMANNSGÅRDEN v/Oslo og Omegn Boligforvaltning AS, Postboks 4301 Nydalen 0402 OSLO		
Eiernavn:	SAMEIET KJØPMANNSGÅRDEN	Totalt	NOK 322 836,07

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Feie- og tilsynsgebyr	3 081,00
Renovasjonsgebyr	149 607,87
Vann- og avløpsgebyr	170 147,20
Totale avgifter	322 836,07

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

**Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026**

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-225/259/0/13	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Sandakerveien 42 0473 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Skog Robin Sandakerveien 42 0473 OSLO		
Eiernavn:	Skog Robin	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

<i>Avgift</i>	<i>Beløp</i>
Totale avgifter	0,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

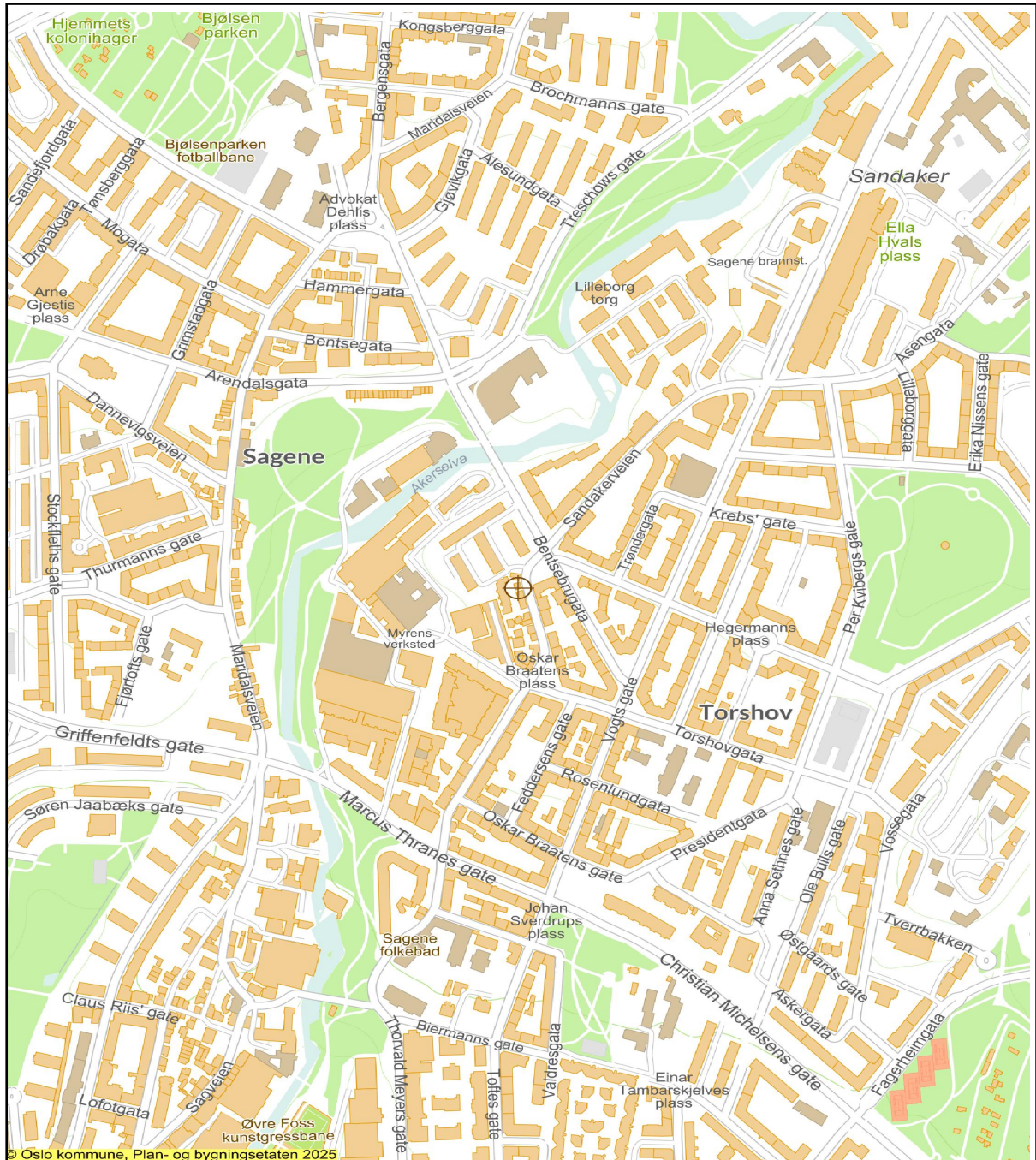
Oversiktskart

Adr.: Sandakerveien 42

Bydel : SAGENE

Gnr bnr : 225 / 259

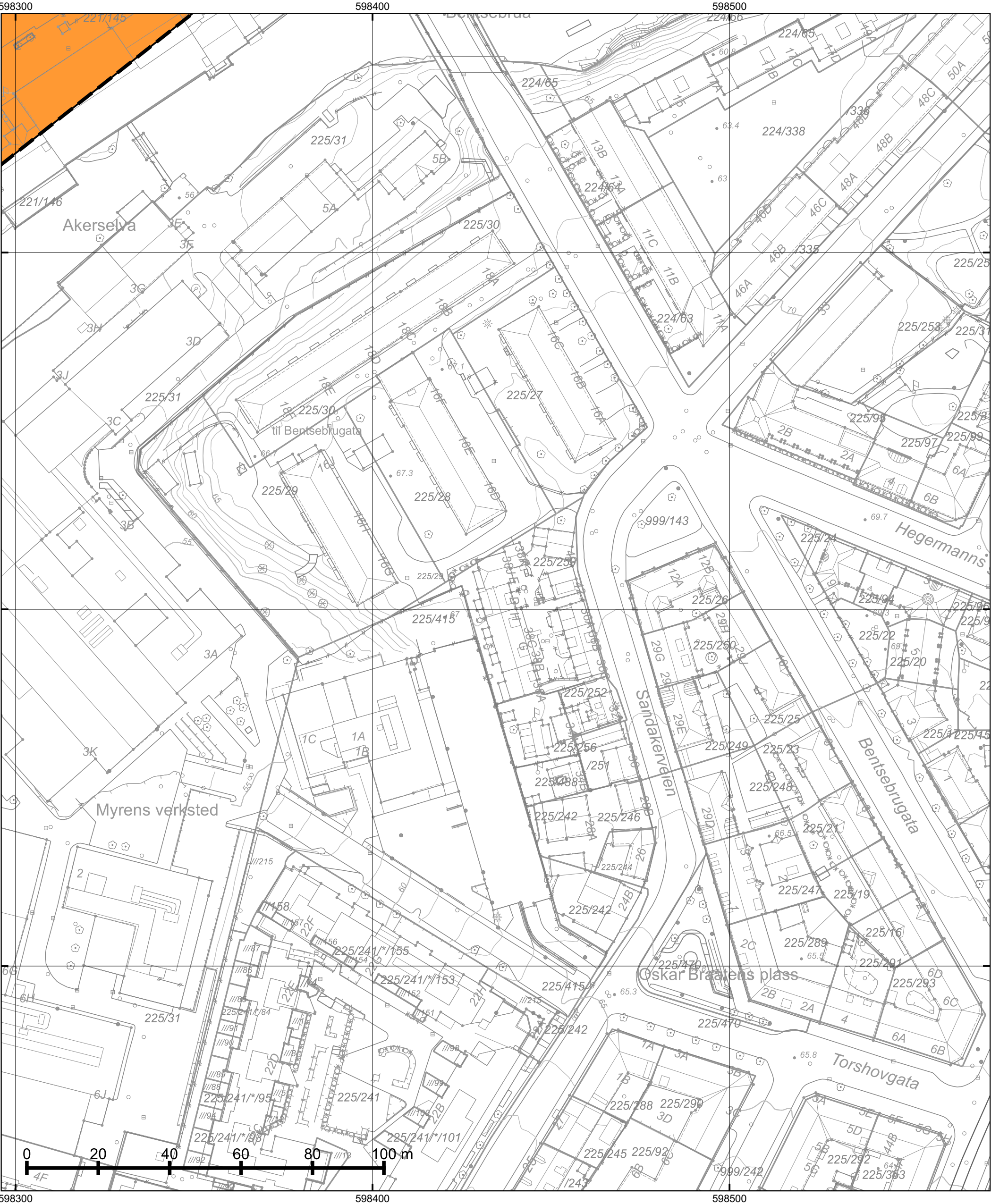
Skolekrets (2020/2021): Sagene



Dato: 16.06.2026

Målestokk 1: 7 500 (A4)





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 16.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159504/ 86535046

Adresse: Sandakerveien 42

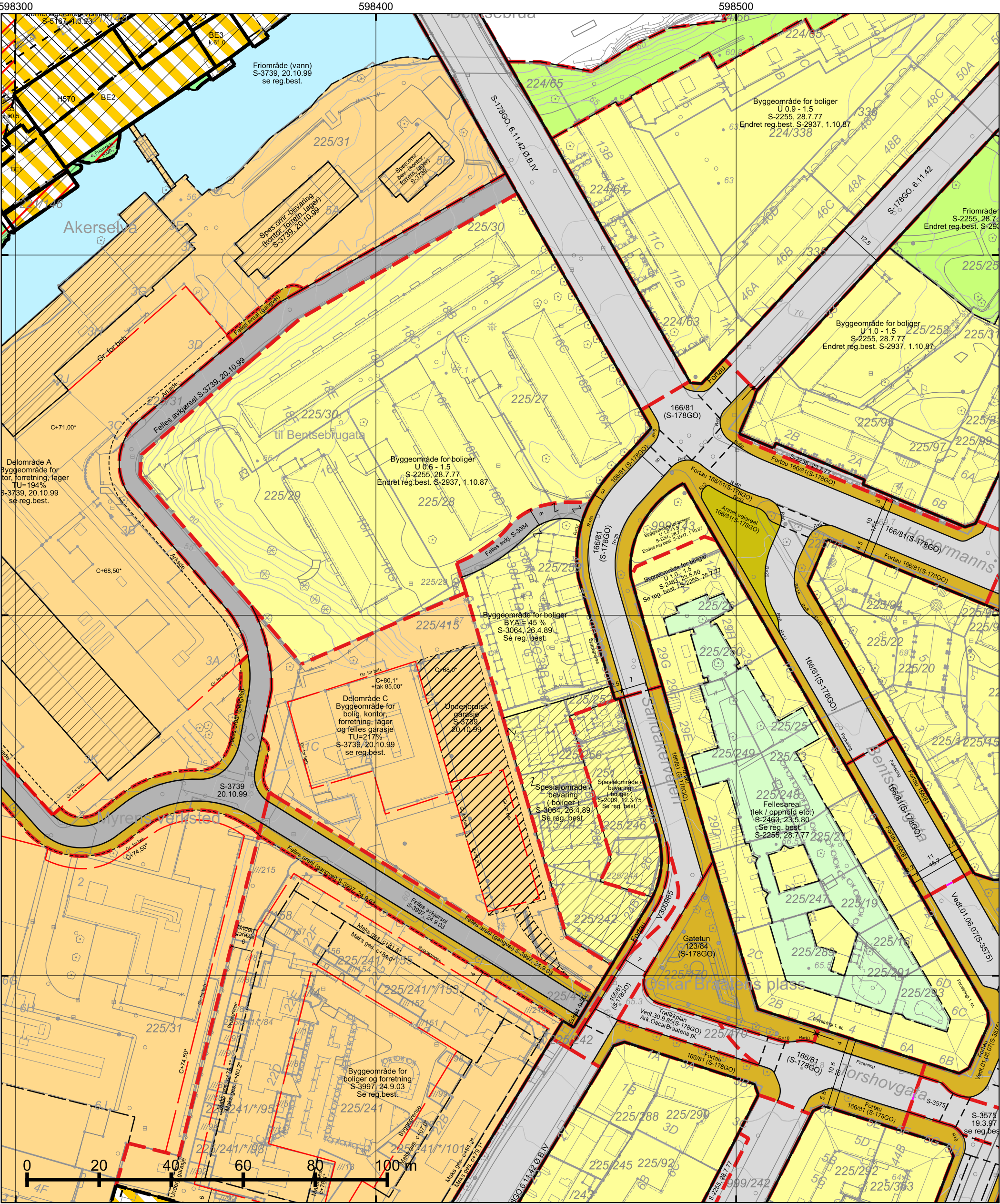
Gnr/Bnr: 225/259

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



598300598400598500

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 16.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159504/ 86535046

Adresse: Sandakerveien 42

Gnr/Bnr: 225/259

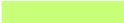
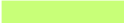
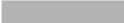
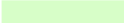
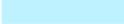
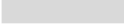
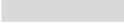
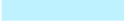
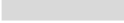
Deres ref.:

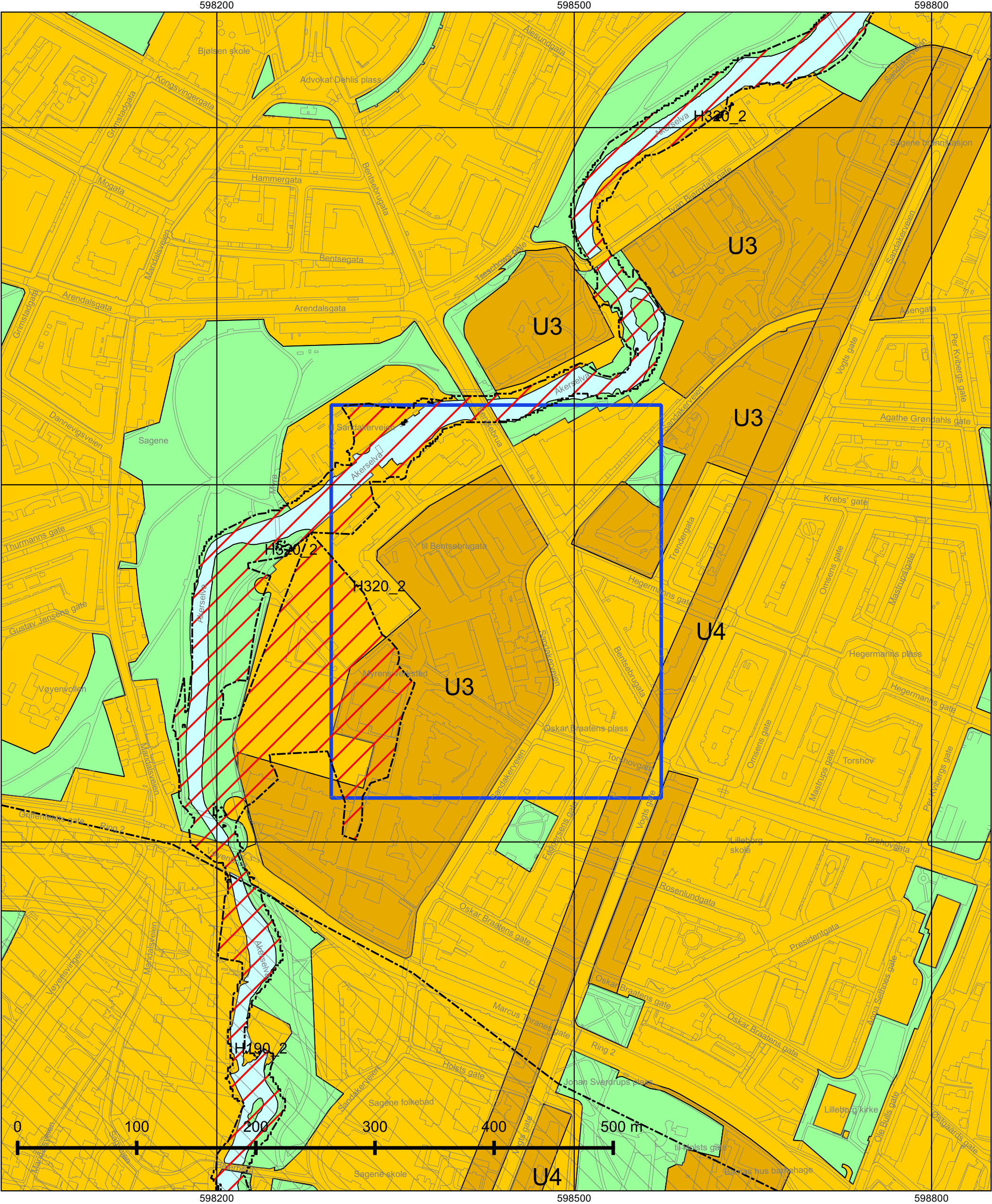
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

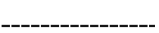
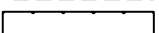
	40 - Friområde/park		70 - Felles avkjørsel
	41 - Turvei/skiløype		73 - Felles gangareal
	70 - Felles avkjørsel		76 - Felles underjordisk anlegg
	72 - Felles lekeareal		312 - Fortau
	73 - Felles gangareal		913 - Formåavgrensning
	76 - Felles underjordisk anlegg		930 - Reguleringslinje
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		936 - Regulert fotgjengerovergang
	121 - Forretning og kontor		Formålgrense
	140 - Bolig/forr./kontor		Foreløpig plan
	142 - Forr./kontor/industri		Plangrense (gammel lov)
	144 - Forr./bolig		Plangrense (ny lov)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		RpRegulertHøyde
	311 - Annet veiareal		Grense for bebyggelse
	312 - Fortau		Byggegrense
	316 - Gatetun/gågate		Underjordisk anlegg
	330 - Parkering/utfartsparkering		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	452 - Lek/opphold/sport		Byggegrense
	936 - Regulert fotgjengerovergang		Frisiktlinje
	1541 - Vannforsyningsanlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Oppheving av eiendomsgrense
	3040 - Friområde		Inn-/utkjøring
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		

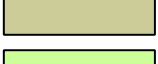
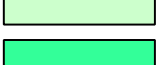
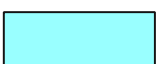
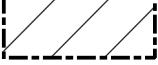
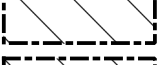
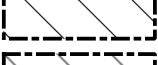
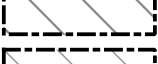


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 16.06.2026 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 159504/86535046 Deres ref.: Kommuneplanen 2015–2030 Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262 Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Se tegnforklaring på eget ark. 

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

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

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Sandakerveien 42

Nabolaget Myrens verksted/Vestre Torshov - vurdert av 230 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Torshov i Hegermanns gate	3 min
Linje FB1, 20	0.2 km
Torshov i Vogts gate	4 min
Linje 11, 12, 18	0.3 km
Sinsen	19 min
Linje 4, 5	1.5 km
Grefsen stasjon	20 min
Linje RE30, R31	1.6 km
Oslo S	9 min
Totalt 24 ulike linjer	3 km

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.)	4 min
276 elever, 21 klasser	0.3 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.)	5 min
281 elever, 17 klasser	0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.)	7 min
494 elever, 24 klasser	0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	5 min
227 elever, 16 klasser	0.4 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	16 min
570 elever, 36 klasser	1.3 km
Foss videregående skole	13 min
600 elever, 20 klasser	1.1 km
Nydalen videregående skole	24 min
960 elever	1.9 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

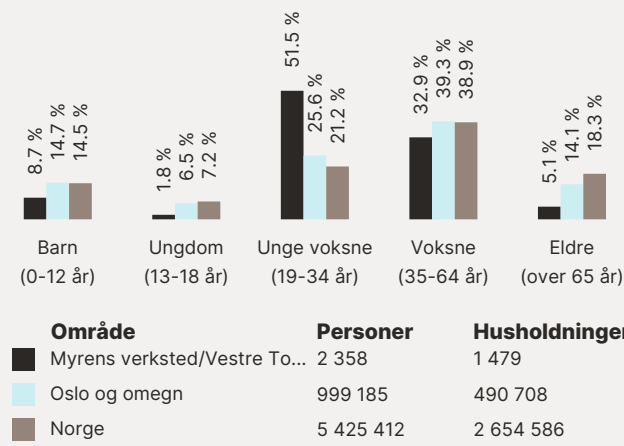


Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Høflige 60/100

Aldersfordeling



Barnehager

Myrens Doremi barnehage (1-5 år)	2 min
67 barn	0.2 km
Sagene barnehage (0-5 år)	4 min
15 barn	0.3 km
Den Tysk-Norske Barnehagen i Oslo ...	5 min
99 barn	0.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Torshov	2 min
Post i butikk, PostNord	0.2 km
Kiwi Vogtsgate	5 min

Primære transportmidler

- 1. Trikk
- 2. Egen bil
- 3. Buss

- 

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100
- 

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100
- 

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

- 

Lilleborgbanen

4 min 

Ballspill, sandvolleyball0.3 km
- 

Lilleborg skole

5 min 

Aktivitetshall0.4 km
- 

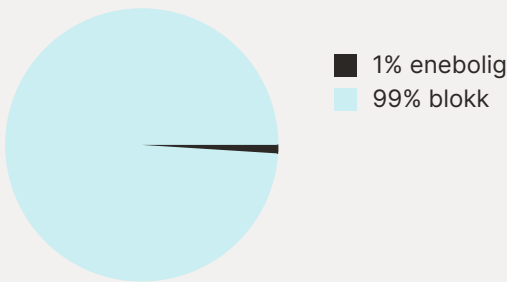
Myrens Sportssenter

3 min 
- 

Sagene Squash Senter

9 min 

Boligmasse



«Oslos mest sjarmerende sentrumsnære boligstrøk»
Sitat fra en lokalkjent



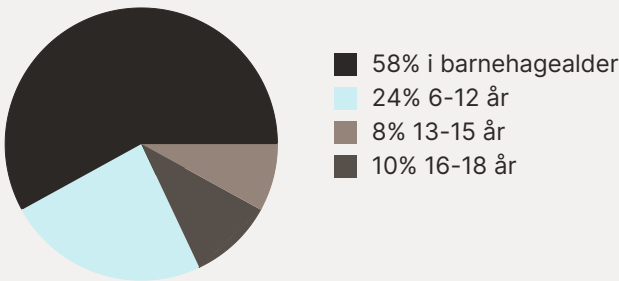
Varer/Tjenester

- Sandaker Senter

7 min 
- Apotek 1 Torshov

2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



- 0%
- 55%
- Myrens verksted/Vestre Torshov
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

